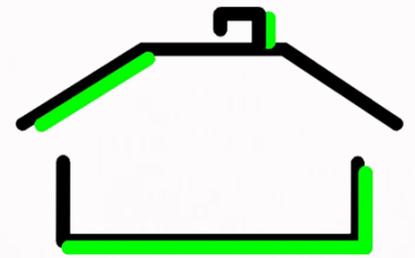


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9  
45219 Essen-Kettwig  
Tel.: 02054 / 970447  
Tel.: 0201 / 780447  
HP.: [www.herkendell.net](http://www.herkendell.net)  
Mail: [info@herkendell.net](mailto:info@herkendell.net)

Datum

### Anlageobjekt in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese vermietete Eigentumswohnung in Kettwig vorstellen zu können und haben die wesentlichen Eckdaten für Sie in unserem Exposé zusammengestellt. Weitere Informationen senden wir Ihnen auf Wunsch persönlich zu und stellen Ihnen gerne die Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektdaten

Objekttyp	Eigentumswohnung zur Kapitalanlage
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Etage	4. Etage
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	1971
Mieteinnahmen	Kaltmiete derzeit monatlich € 540



## Lage

Ortsteil

Kettwig gilt als begehrtes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur.

Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.

Kettwig verfügt durch den S-Bahnhof über einen komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof. Für PKW-

Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 52 beste Anbindung nach Essen, Düsseldorf und zum gesamten Ruhrgebiet.

## **Raumaufteilung**

Wohnung	22,22 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	10,62 m <sup>2</sup> Küche
	8,36 m <sup>2</sup> Flur
	3,96 m <sup>2</sup> Badezimmer
	14,67 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	11,35 m <sup>2</sup> Kinderzimmer
	1,99 m <sup>2</sup> Abstellraum
	2,07 m <sup>2</sup> Balkon

Hinweis Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.  
Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

## **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Nebenkosten	umlagefähig Nebenkosten lt. Wirtschaftsplan 2020 € 128 monatlich nicht umlagefähig € 99 Gas- und Stromkosten werden separat berechnet. Die Grundsteuer beträgt aktuell € 27 monatlich.
Modernisierungen	1999 Badezimmer 2006 neue Fenster 2010 Sanierung des Balkons inkl neuer Fliesenbelag 2016 Neuanstrich der Aussenfassade 2020 Sanierung des kompletten Treppenhauses inkl Hauseingangstür lt. Eigentümerangabe
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1971      Energiebedarf: 147,9 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: E

## **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin	Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich zur Kapitalanlage.
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.

Besichtigung            Gerne stellen wir Ihnen das Anlageobjekt bei einer  
Innenbesichtigung einmal genauer vor.

Hinweis                 Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten.  
Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu.  
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.  
Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende  
Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und  
Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

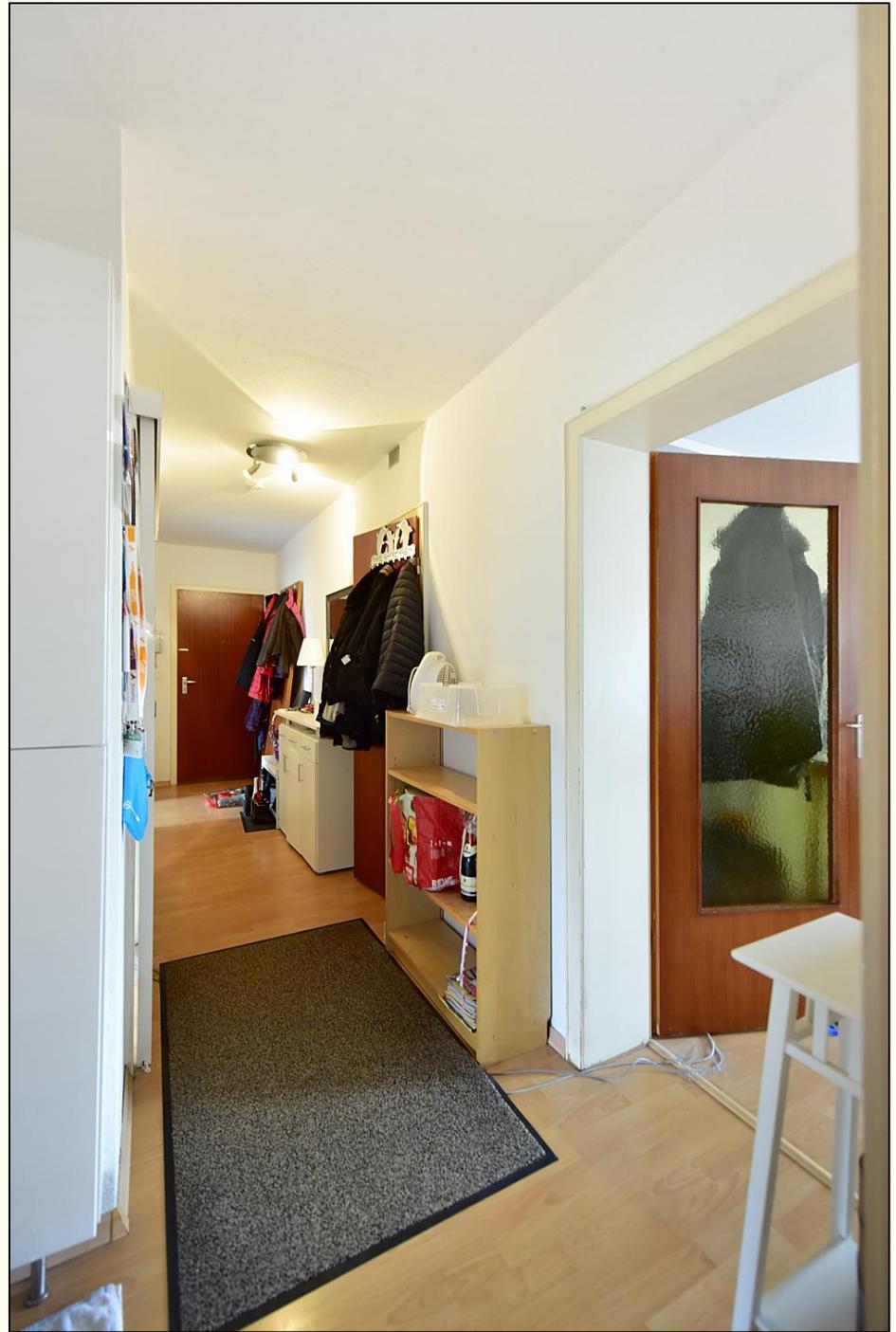
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

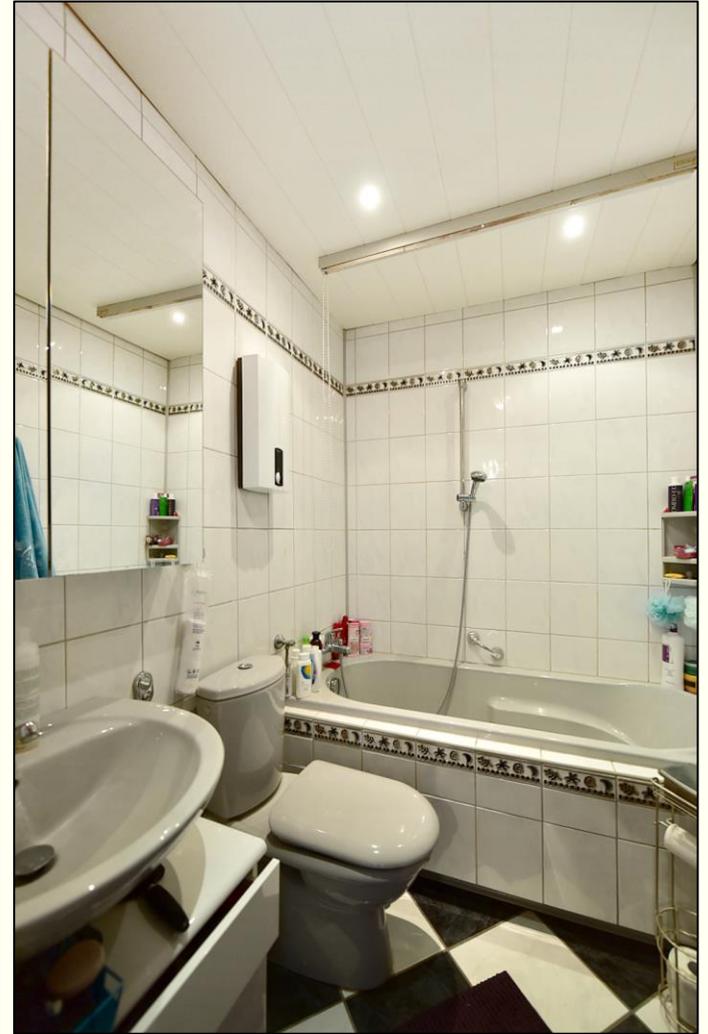
Mit freundlichen Grüßen

Ihr Ralph Herkendell











**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



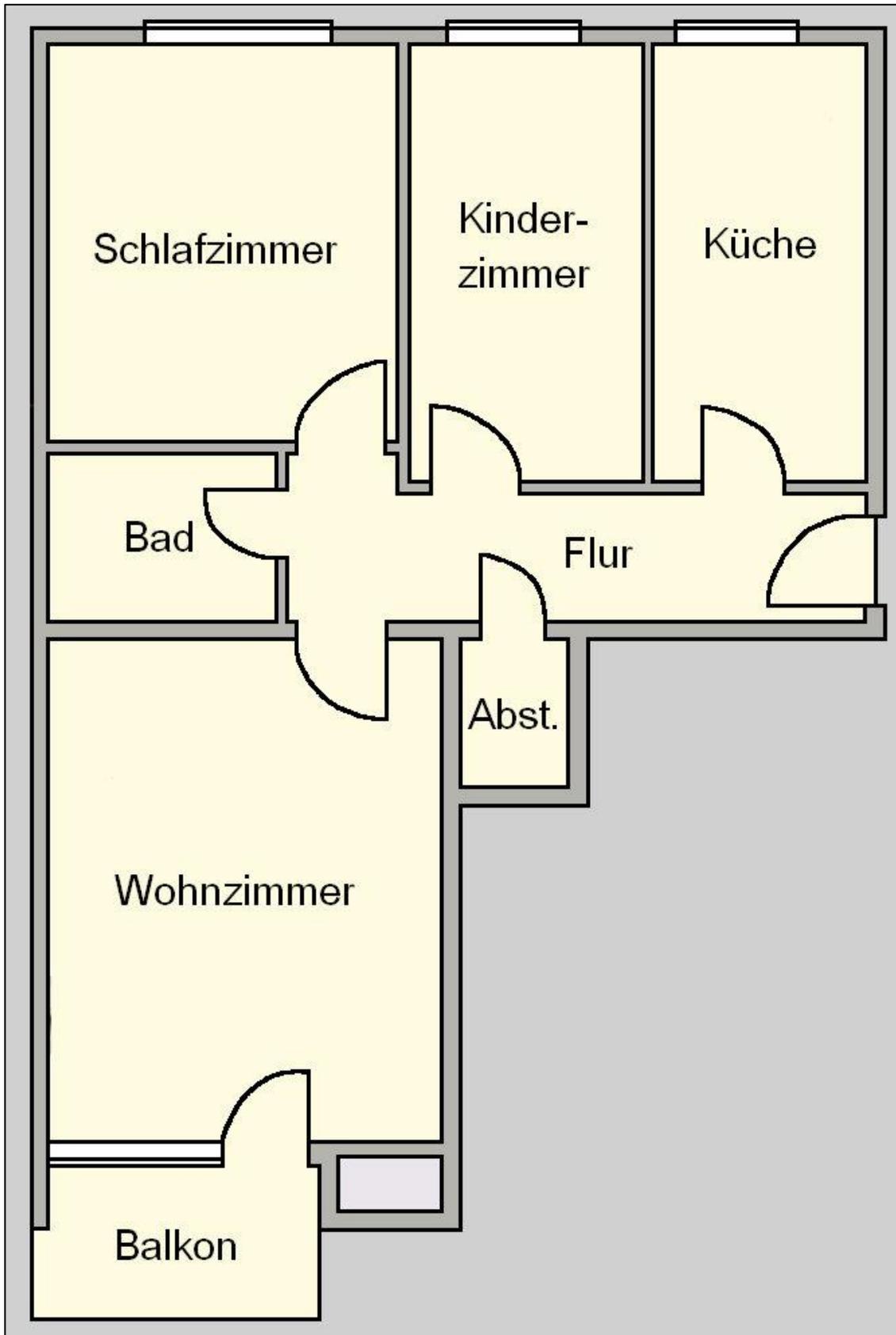
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

