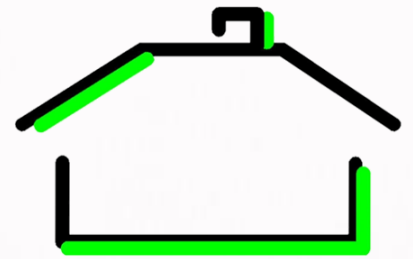


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



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

## Familienfreundliches Einfamilien- Reihenhaus in Gladbeck

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses familienfreundliche Einfamilien-Reihenhaus in Gladbeck 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 das Haus bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektdaten

Objekttyp	Einfamilienhaus Reihenhhaus, einseitig versetzt angebaut
Wohnfläche	Alle vier Stockwerke (auch der Spitzboden) sind ausgebaut. Es sind lt. Eigentümer knapp 210 qm Wohn- und Nutzfläche, wovon derzeit 160 m <sup>2</sup> zu Wohnzwecken genutzt werden, ca. 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche entfallen auf den Keller. Der Grundriss wurde in der Bauphase vom Eigentümer abgeändert. Die in den Bauakten vermerkte und genehmigte Wohnfläche nach DIN liegt uns derzeit noch nicht vor. Laut Baubeschreibung beträgt die Wohnfläche ca. 140 m <sup>2</sup> .
Raumanzahl	6 Räume
Baujahr	ca. 2008
Grundstück	ca. 156 m <sup>2</sup>

## Lage

Wohnlage	Fußläufig ist die Innenstadt von Gladbeck in fünf Minuten zu erreichen (man muss tatsächlich nur einmal über die B224 laufen), das Haus liegt drei Minuten von der A2 und 10 Minuten von der A42 entfernt.
----------	--

## Ausstattung

Heizung	Vertraglich an die Fernwärmeversorgung gebunden
TV	Satellitenschüssel
Küche	Die umfassend ausgestattete und zum Wohnbereich hin geöffnete Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden.
Badezimmer	Das Haus verfügt über zwei Badezimmer (Keller und Obergeschoss), eine Gästetoilette und eine Sauna mit Whirlpool im Keller. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2018 erneuert und mit Dusche und Badewanne ausgestattet.
Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer von 2018
Terrasse	Terrasse und Garten sind Richtung Sonne ausgerichtet.
Garten	Im ca. 60 m <sup>2</sup> großen Garten steht ein Gartenhäuschen. An das Haus ist eine Holzpergola angebaut, die Terrasse ist ebenfalls aus Holz gefertigt.
Keller	Das Haus ist voll unterkellert.
Garage	Die Garage wurde 2018 erstellt. Zusätzlich gibt es noch einen Stellplatz.

## Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Hauszustand	Das Haus befindet sich in einem baulich guten Zustand.
-------------	--



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

Renovierungen sollten jedoch noch vom Käufer eingeplant werden.

Energieausweis Der Energieausweis ist beantragt und liegt in Kürze vor. Eine Besichtigung kann kurzfristig nach Fertigstellung des Ausweises erfolgen.

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache  
Angebotspreis € 435.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.  
Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.

Besichtigung Aktuell stellen wir alle zum Angebot erforderlichen Informationen zusammen. Eine Vorabbesichtigung ist kurzfristig nach Erstellung des Energieausweises möglich.

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

Ihre Sabine Petrick















