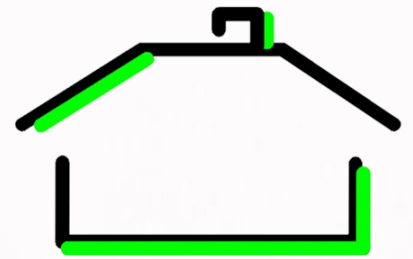


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

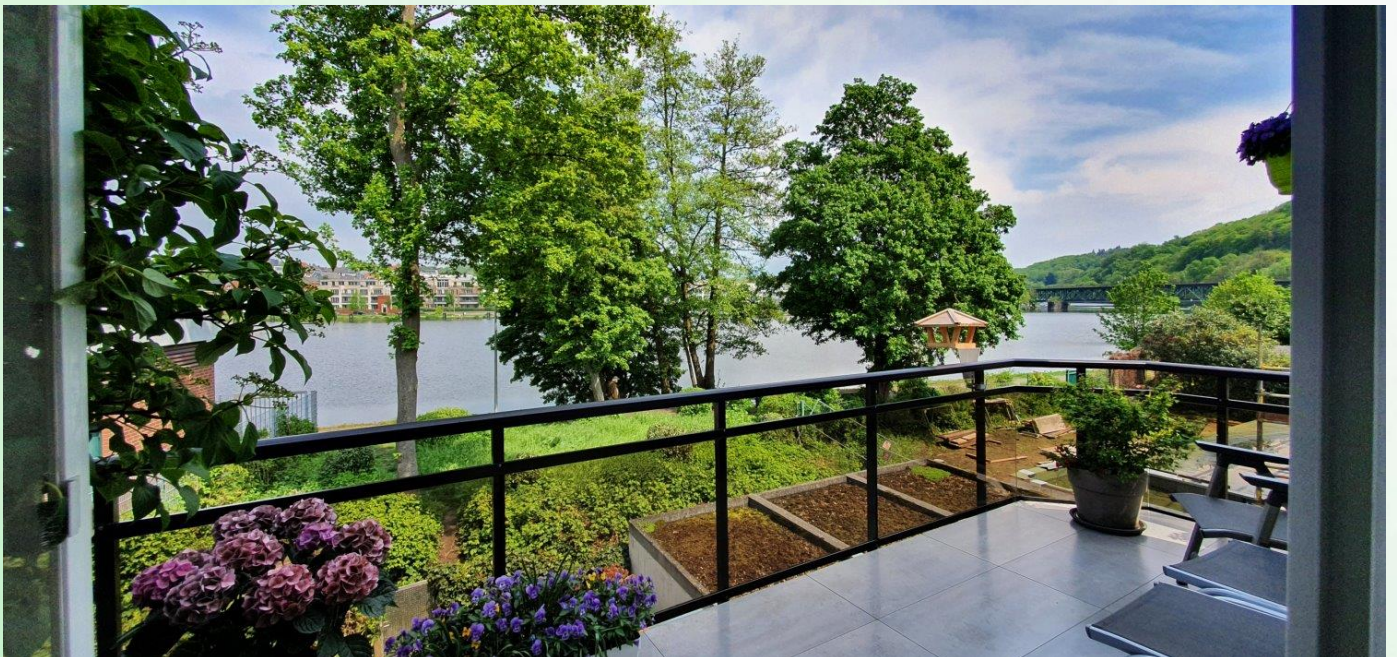
Herkendell 9  
45219 Essen-Kettwig  
Tel.: 02054 / 970447  
Tel.: 0201 / 780447  
HP.: [www.herkendell.net](http://www.herkendell.net)  
Mail: [info@herkendell.net](mailto:info@herkendell.net)

Datum

### Eigentumswohnung in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne 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
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Etage	1. Etage, rechts
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	ca. 1998
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 6 Wohnungen.

## Lage

Wohnlage	Die Wohnung befindet sich in Kettwig vor der Brücke in unmittelbarer Nähe der Ruhr und mit einem unverbaubaren Blick auf den Fluss.
Ortsteil	<p>Kettwig gilt als begehrenswertes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur.</p> <p>Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.</p> <p>In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.</p> <p>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.</p>

## Ausstattung

Heizung	Warmwasser-Fußbodenheizung Gas-Zentralheizung mit Brennwertechnik von 2019
Rollläden	rundum, teilweise elektrisch betrieben
Fußböden	Der Wohnbereich ist mit hochwertigen Keramikfliesen von Villeroy & Boch ausgestattet.
Küche	Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Geräten von Miele und Gaggenau.
Balkon	Sonnenbalkon mit Blick auf den Stausee
Kellerraum	ja
Waschküche	Waschmaschine und Wäschetrockner können in der Waschküche aufgestellt werden.

Garage Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Garagentor

## **Raumaufteilung**

Obergeschoss 42,21 m<sup>2</sup> Wohn-/Esszimmer  
8,97 m<sup>2</sup> Küche  
8,95 m<sup>2</sup> Diele  
6,44 m<sup>2</sup> Badezimmer  
3,34 m<sup>2</sup> Gäste-WC  
16,80 m<sup>2</sup> Schlafzimmer  
11,75 m<sup>2</sup> Arbeitszimmer  
2,16 m<sup>2</sup> Garderobe  
2,67 m<sup>2</sup> Balkon (25% x 10,68 m<sup>2</sup>)

Hinweis Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

## **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Nebenkosten Das Hausgeld beträgt lt. Wirtschaftsplan 2020 € 347 monatlich. Hiervon entfallen € 81,24 auf die Instandhaltungsrücklage. € 220 sind umlagefähig.

Die Grundsteuer beträgt aktuell € 43,46 monatlich.

anfallende Arbeit Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 1998 Energieverbrauchskennwert: 109,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: D

## **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin nach Absprache

Angebotspreis € ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.

Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.

Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung 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

Ihre Alexandra Haneke









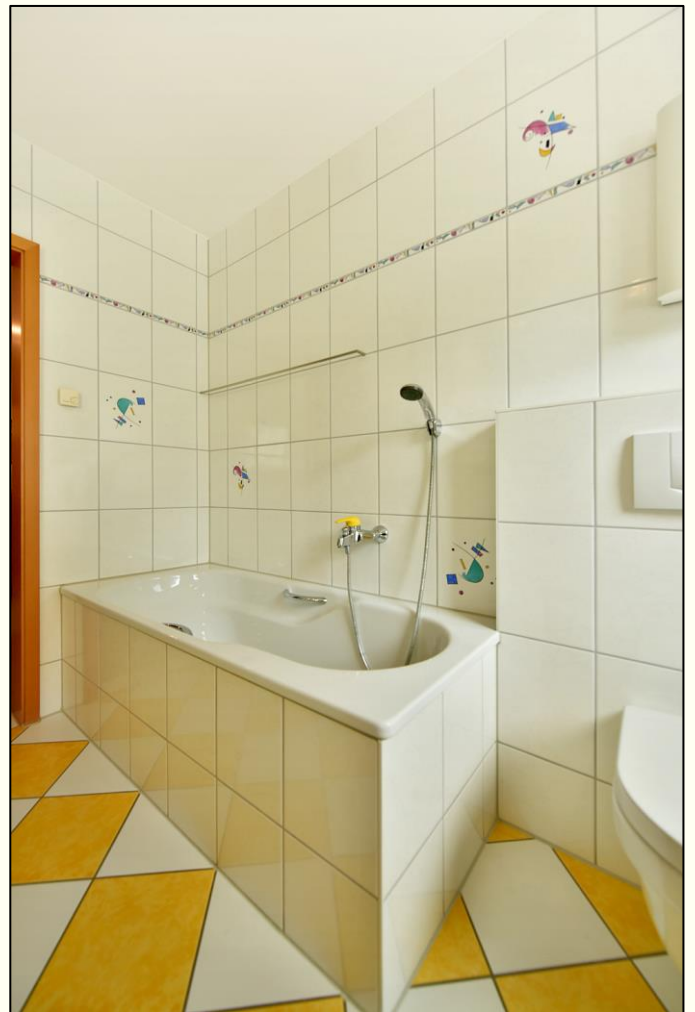






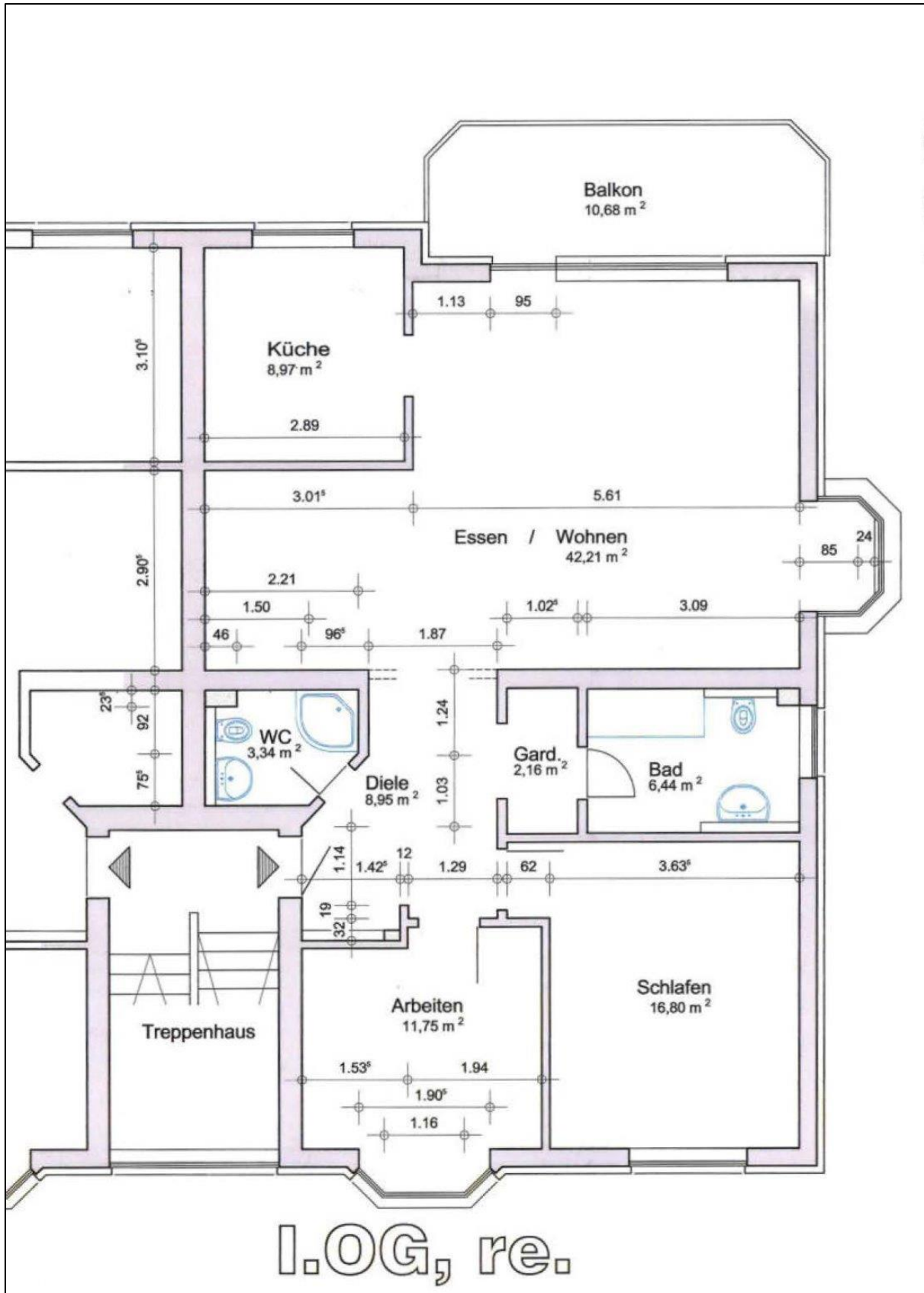












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

