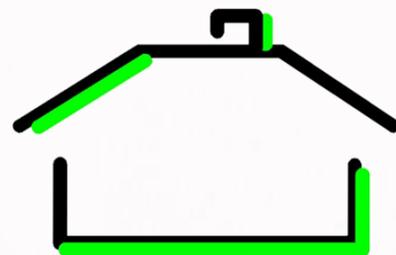


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

## Zweifamilienhaus in 45239 Essen-Heidhausen

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Zweifamilienhaus in Heidhausen 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	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt lt. Eigentümerangabe ca. 230 m <sup>2</sup> (nach DIN evtl. abweichend).
Raumanzahl	7 Räume
Baujahr	1955. 1997 durch einen Anbau erweitert.
Grundstück	ca. 848 m <sup>2</sup>

## Lage

Ortsteil

Der Essener Stadtteil Heidhausen liegt südlich des Essener Stadtzentrums und ist nicht zuletzt wegen seiner grünen und dennoch verkehrsgünstigen Lage beliebt. Über die B224 gelangt man schnell in die umliegenden Städte Velbert, Heiligenhaus oder Wuppertal. Zum Essener Zentrum sind es nur wenige Kilometer. Vor allem aber bietet Essen-Heidhausen eine grüne Umgebung mit einer äußerst abwechslungsreichen Landschaft und zahlreichen Möglichkeiten zur Naherholung. Auch das Bergische Land ist gut zu erreichen. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bieten mehrere Reitanlagen, ein Golfclub und der nahegelegene Baldeneysee mit zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Die im Ruhrtal gelegene Altstadt von Essen-Werden lädt zum Bummeln ein. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie schnell erreichbare Autobahnanschlüsse zur A52, A40, A44 und A535 runden den Standort ab.

## Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststofffenster m Isolierverglasung
TV	Satellitenschüssel
Fußböden	überwiegend Keramikböden
Garage	Einzelgarage mit Zugang zum Haus

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	100 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Obergeschoss	100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet

Dachgeschoss 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet  
Hinweis Die derzeitige Nutzung weicht von den Raumbezeichnungen in den uns vorliegenden Grundrisszeichnungen ab.  
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**

Hauszustand Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde bereits in Teilen modernisiert. Entsprechend des Baujahres sollten jedoch weitere Modernisierungen geplant werden, um das Haus auf den neusten Stand zu bringen.  
Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Öl  
Baujahr des Hauses: 1955 Energieverbrauchskennwert: 187,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: F

### **Angebotsbedingungen**

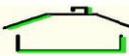
Übergabetermin Nach Absprache. Gerne möchten die Verkäufer die Erdgeschosswohnung noch einige Jahre anmieten.  
Angebotspreis € ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.  
Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.  
Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer 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

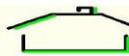
Ihre Alexandra Haneke



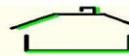
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



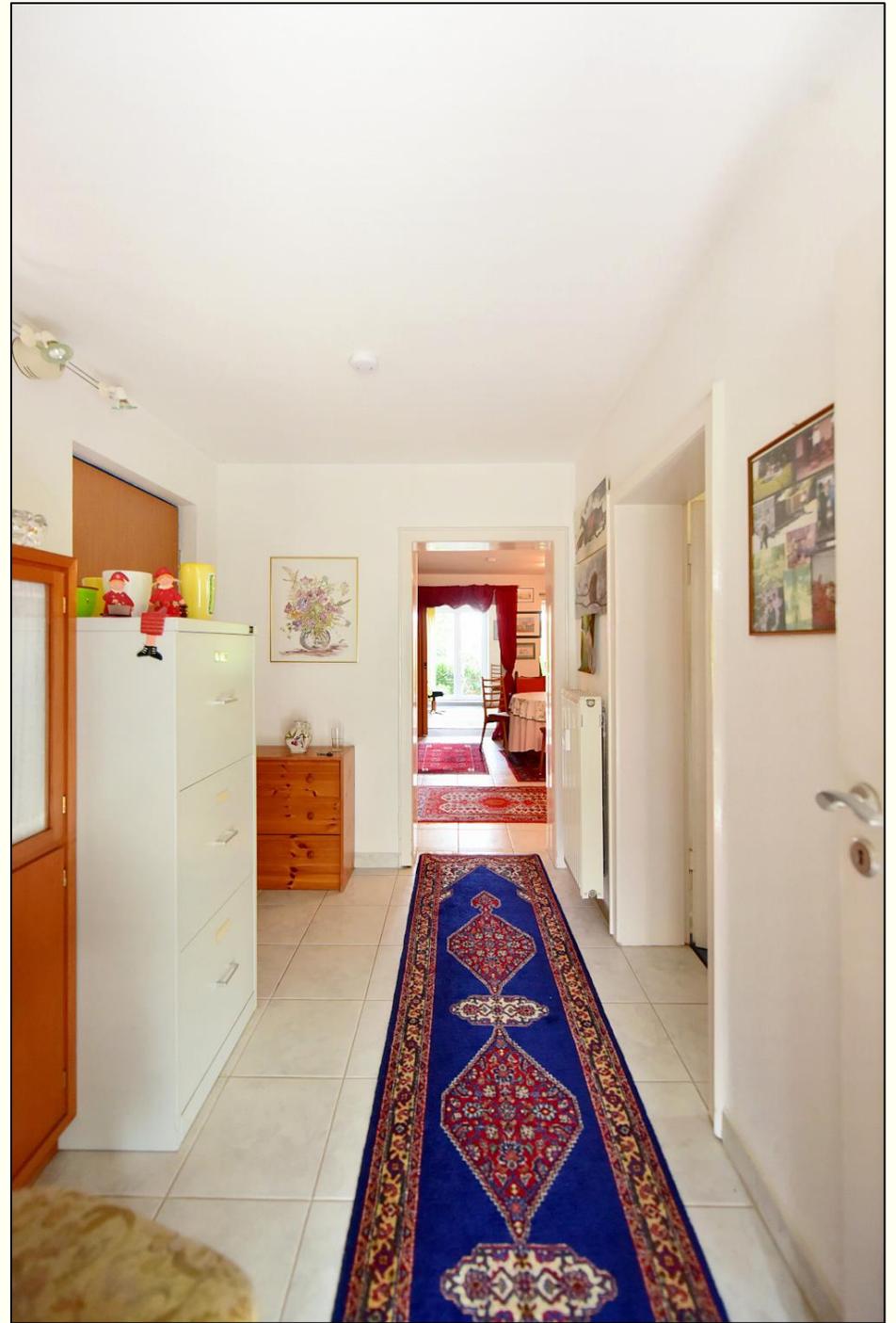
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

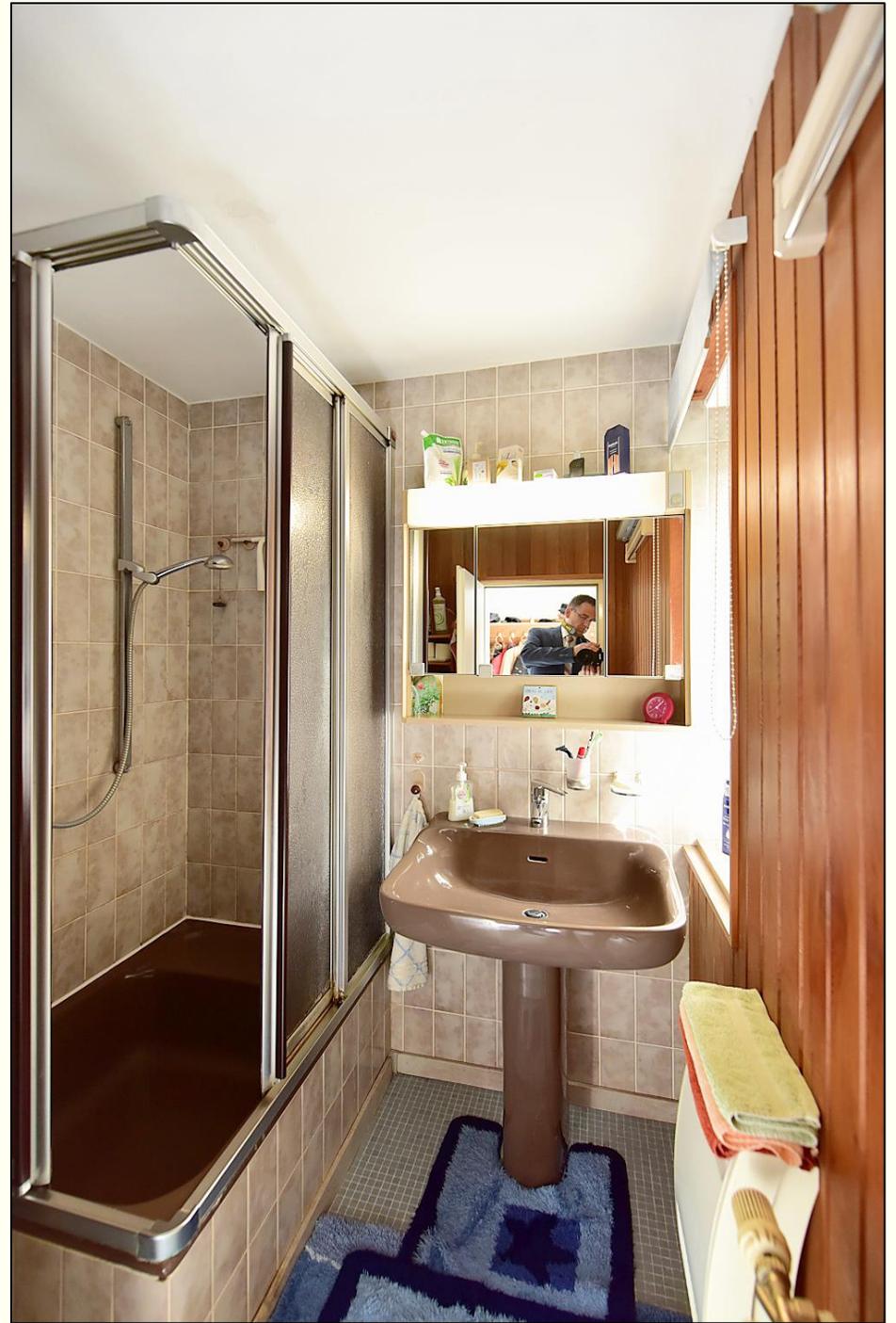


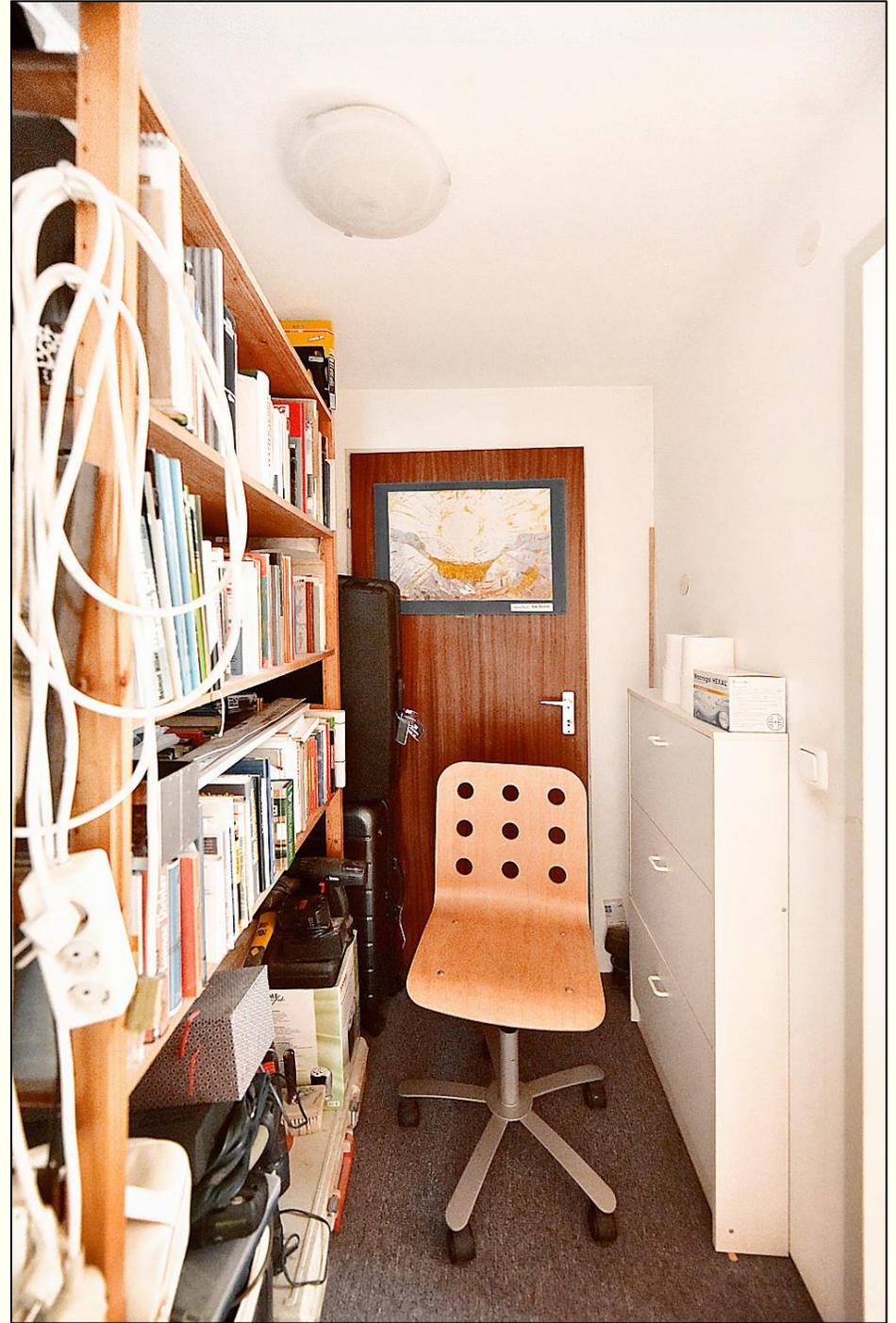
*Erdgeschoss*









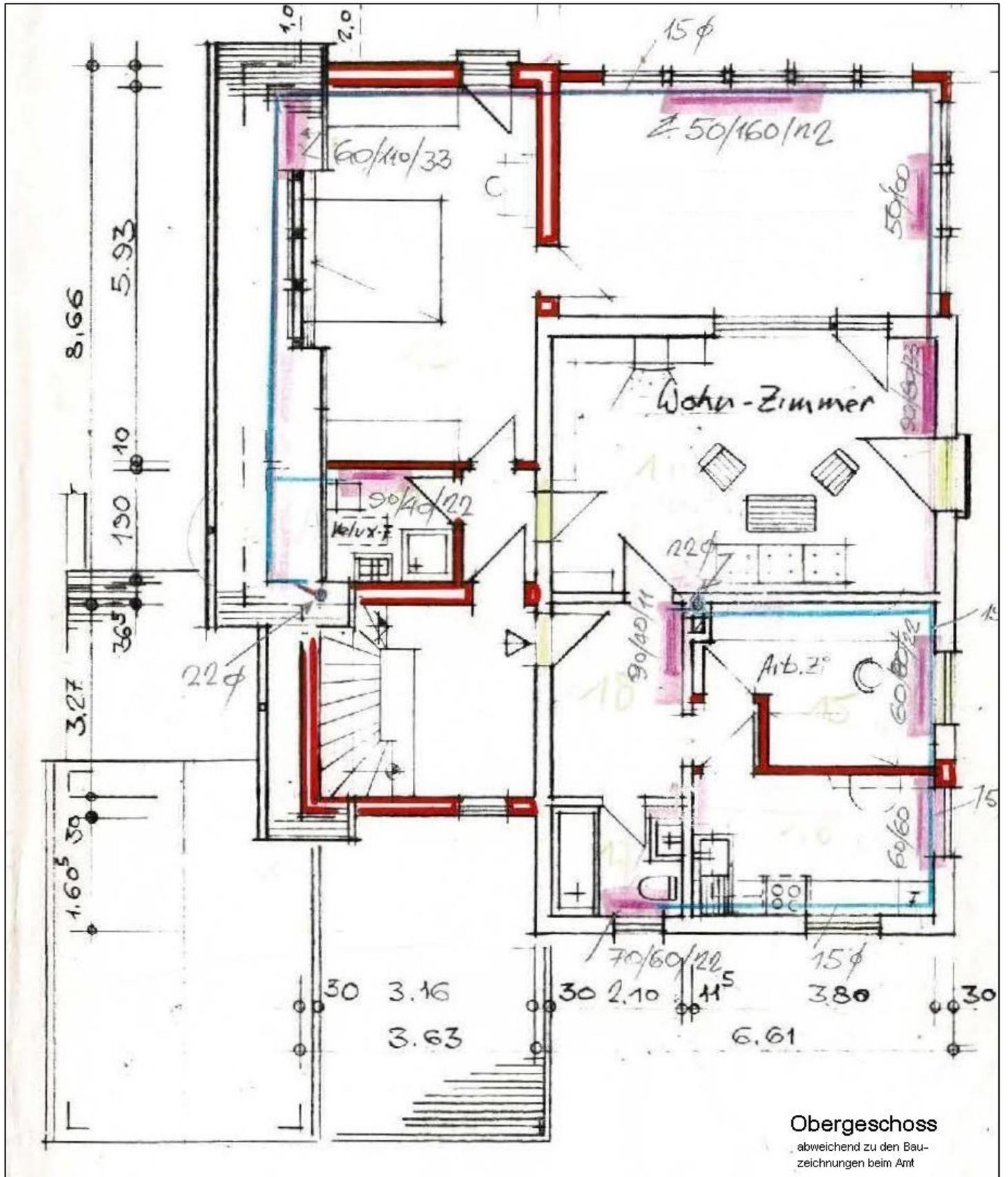


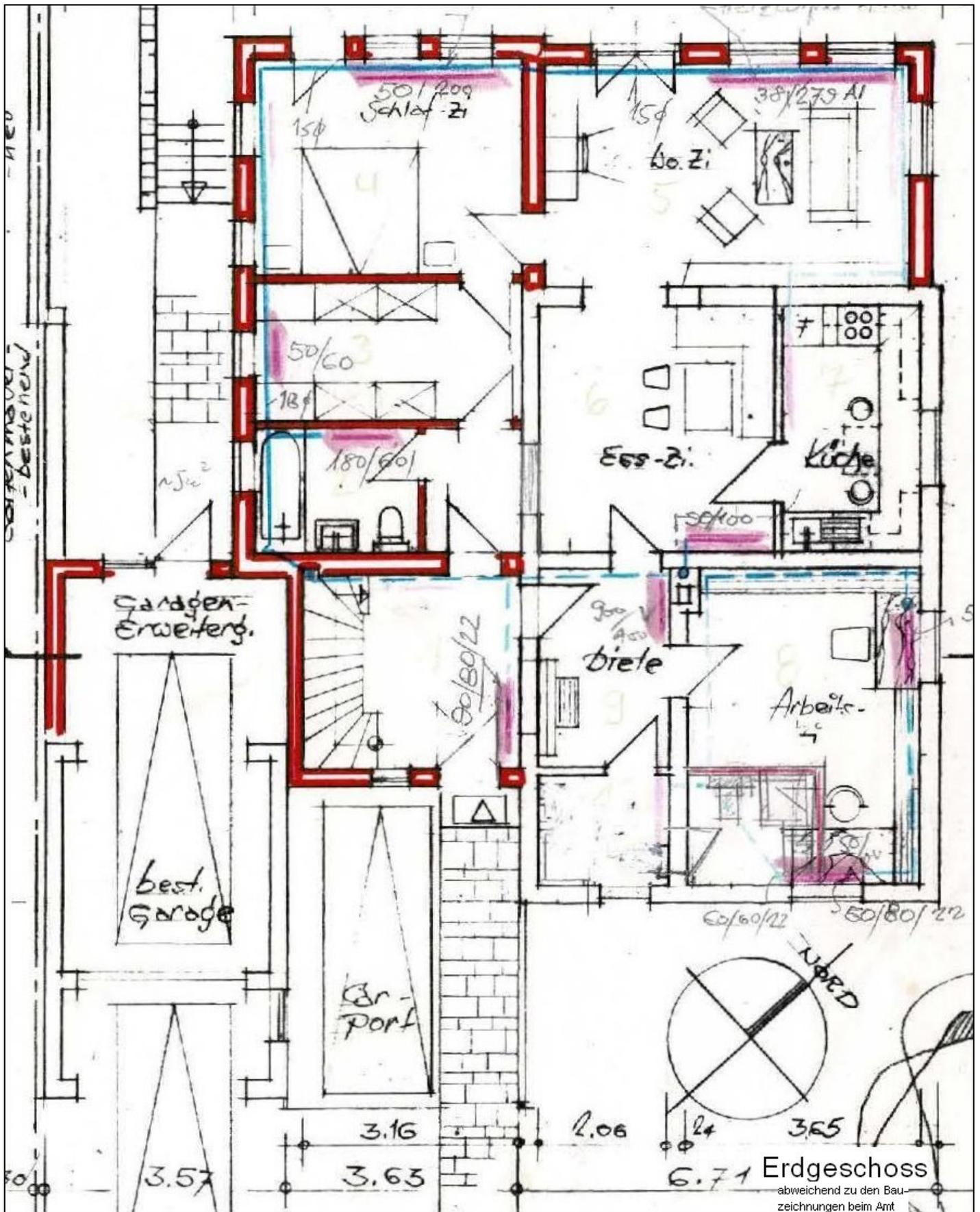


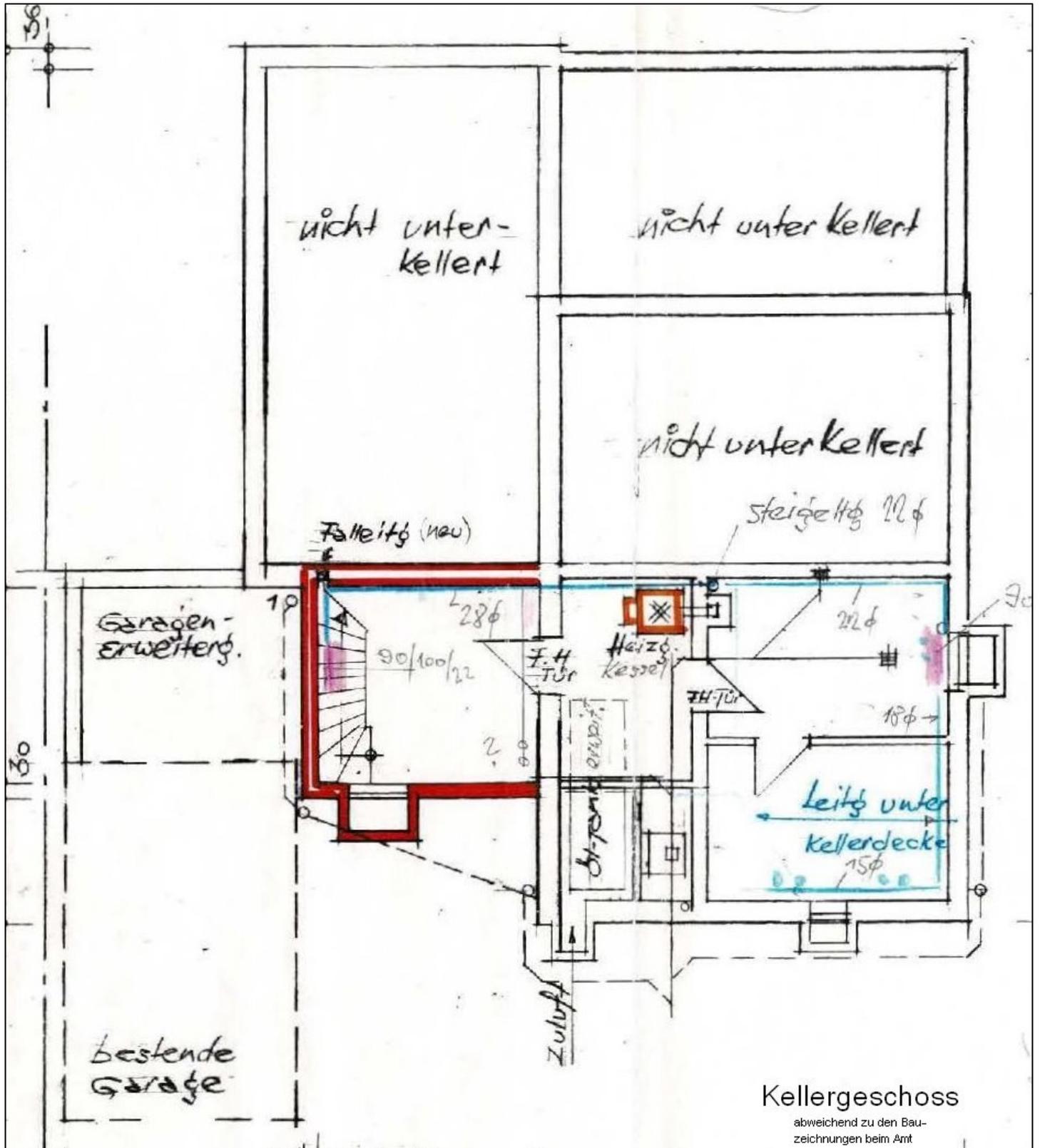




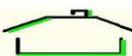








Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



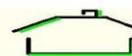
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL