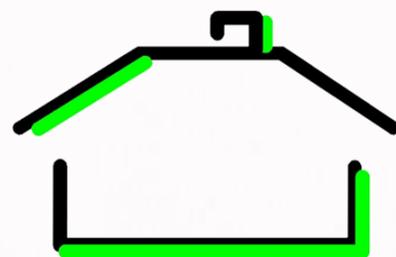


FRIEDRICH HERKENDELL



Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9
45219 Essen-Kettwig
Tel.: 02054 / 970447
Tel.: 0201 / 780447
HP.: www.herkendell.net
Mail: info@herkendell.net

Datum

Eigentumswohnung in 45257 Essen-Kupferdreh

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Kupferdreh 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 mit Einzelgarage
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 100 m ² inkl. Abstellraum im Spitzboden (nach DIN evtl. abweichend).
Raumanzahl	3,5 Räume
Baujahr	ca. 1969
Grundstück	Ca. 130 m ² eigener Garten mit Gartenhaus und Panoramafernsicht.
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 3 Wohnungen.



Lage

Wohnlage	Die Wohnung befindet sich in Essen-Kupferdreh an der Grenze zu Byfang und verfügt über einen Panoramablick über Kupferdreh.
Ortsteil	<p>Kupferdreh ist einer der südlichsten Stadtteile Essens. Abseits des Zentrums, am Ende des Baldeneysees gelegen, bewahrt sich der Stadtteil seinen dörflichen Charakter.</p> <p>Das Angebot als Naherholungsgebiet ist vielseitig. Umfangreiche Grünflächen sowie landschaftlich genutzte Wiesen und Felder liegen direkt vor der Tür.</p> <p>Das Asbachtal, die gut zu erreichende Elfringhauser Schweiz sowie das Wodantal eignen sich für viele schöne Wanderungen.</p>

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf im Ortskern werden noch von einem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt ergänzt.

Für die Kleinen sind mehrere Kindergärten gut zu erreichen und im Anschluß gibt es zwei Grundschulen (Hinsbeckschule und Josefschule).

Falls Sie die Umgebung erkunden möchten, stehen mehrere öffentliche Verkehrsmittel zu Ihrer Verfügung. Zahlreiche Busverbindungen bringen Sie nach Heisingen, Hattingen, Essen, Gelsenkirchen, Velbert, Steele, Nierenhof, Burgaltendorf und Werden.

Zudem gibt es einen Nachtexpress Richtung Hauptbahnhof. Vor dem am Markt gelegenen Bahnhof in Kupferdreh mit "Park and Ride"-Parkplatz erreichen Sie mit der S9 den Essener Hauptbahnhof sowie den Wuppertaler Hauptbahnhof im 20 Minutentakt.

Mit dem Auto erreichen Sie Essen über die B227, und die A44 bietet Anbindung nach Velbert und Wuppertal.

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung Kunststoff-Veluxfenster
Rollläden	rundum außer Veluxfenster im Wohnzimmer
TV	digitale Satellitenschüssel
Kamin	Laut Teilungserklärung ist der Einbau eines Kaminofen im Wohnzimmer erlaubt.
Terrasse	eine Bankirai-Terrasse, eine gepflasterte Terrasse
Balkon	Loggia mit Sonnenmarkise
Kellerraum	Als Ersatz für einen Kellerraum gibt es im Treppenhaus und im Dachgeschoss Abstellflächen.
Fahrradraum	Abstellmöglichkeit im Haus vorhanden

Raumaufteilung

Dachgeschoss	27,38 m ² Wohnzimmer
	7,43 m ² Küche
	7,50 m ² Diele
	3,84 m ² Badezimmer
	6,14 m ² Badezimmer
	13,46 m ² Schlafzimmer
	14,15 m ² Kinderzimmer
	0,89 m ² Abstellraum

	2,41 m ² Abstellraum
	3,85 m ² Loggia (50% x 7,7 m ²)
Spitzboden	13,46 m ² Abstellraum



Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: Hausgeld € 200 monatlich Grundsteuer € 105,81 vierteljährlich
anfallende Arbeit	Die Treppenhausreinigung und der Winterdienst erfolgen reihum durch die Hausbewohner im Wechsel. Die Gartenpflege der Gemeinschaftsflächen erfolgt nach Absprache.
Modernisierungen	Das Haus und auch die Wohnung wurden in den letzten Jahren bereits umfassend modernisiert und befinden sich in einem guten Zustand. Unter anderem wurden folgende Arbeiten ausgeführt: Balkonsanierung im Jahr 2012 Bodensanierung 2012 im Wohnbereichen. Parkett raus, Böden ausgeglichen und Vinyl verlegt. div. Plissees von JalouCity (Bad, Küche, Garage). Türen, Zargen und Heizkörper weiß gestrichen. Maßanfertigung zweier Türen durch Tischler für Gartenhütte im Jahr 2016. Isolierung der Garage im Jahr 2017. Firma IsoTec in Essen. Einbau einer neuen Einbauküche im Jahr 2019. Beide Badezimmer sind inklusive Rohrleitungen und Elektrik im Jahr 2019 erneuert worden. Die Erneuerung der Böden erfolgte im Jahr 2019. Heizkörper wurden im Zuge dessen teilweise erneuert.

Energieausweis Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Gas
Baujahr des Hauses: 1969 Energiebedarf: 172 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: F

Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis € zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.
Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigungen Die Besichtigung ist kurzfristig möglich. Gerne vereinbaren wir einen unverbindlichen Termin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.
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



















