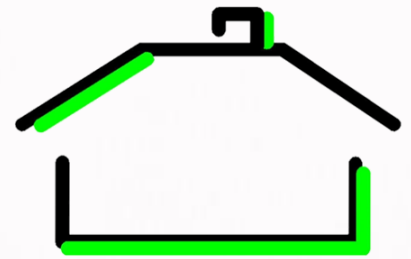


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45131 Essen-Haumannviertel

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Rüttenscheid 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. 97 m ²
Etage	Erdgeschoss
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	ca. 1955
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 2 Häuser mit jeweils 6 Wohnungen.

Lage

Ortsteil	<p>Die Wohnung befindet sich im Haumannviertel in Essen-Rüttenscheid, direkt am beliebten Haumanngarten. Rüttenscheid bietet Wohn- und Lebensqualität in der Nähe der Essener Innenstadt und den Naherholungsgebieten des Essener Stadtwaldes, mit schönen Wander- und Radwegen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Ärzte und Apotheken befinden sich im unmittelbaren Umfeld bzw. sind fußläufig schnell zu erreichen.</p> <p>Berufspendler finden in kurzer Entfernung Auffahrten zu der Autobahn A 52 sowie den S-Bahnhof Essen-Süd und weitere Haltestellen des ÖNPV. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ballungsräume des Ruhrgebietes gegeben.</p> <p>Sportbegeisterten bietet Essen-Rüttenscheid eine Vielzahl von Möglichkeiten. Im nahen Schwimmbad Rüttenscheid sowie im Stadtwald findet der Sportler ein reichhaltiges Angebot und ausreichend Wander- und Radwege.</p> <p>Der Grugapark in Rüttenscheid bietet Jung und Alt zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.</p>
----------	---

Ausstattung

Heizung	Die Ölheizung wurde durch eine Gas-Zentralheizung ersetzt.
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	rundum
Fußböden	Parkett-, Keramik- und Laminatböden
Terrasse	Eine Terrasse kann genutzt werden. Bislang wurde diese alleine von den Verkäufern genutzt und gepflegt.
Waschküche	Trockenraum im Dachgeschoss
Garage	Die Garagen befinden sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft und können nach Absprache angemietet werden.

Raumaufteilung

Wohnung	27,00 m ² Wohnzimmer
	19,60 m ² Esszimmer
	9,10 m ² Küche
	8,92 m ² Diele
	1,76 m ² Flur
	4,03 m ² Badezimmer
	1,19 m ² Gäste-WC
	14,88 m ² Schlafzimmer
	10,84 m ² Kinderzimmer

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

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Öl
Baujahr des Hauses: 1955 Energieverbrauchskennwert: 108,1 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: D

Angebotsbedingungen

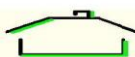
Übergabetermin nach Absprache
Angebotspreis € zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.
Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Hinweis Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen 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



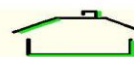
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



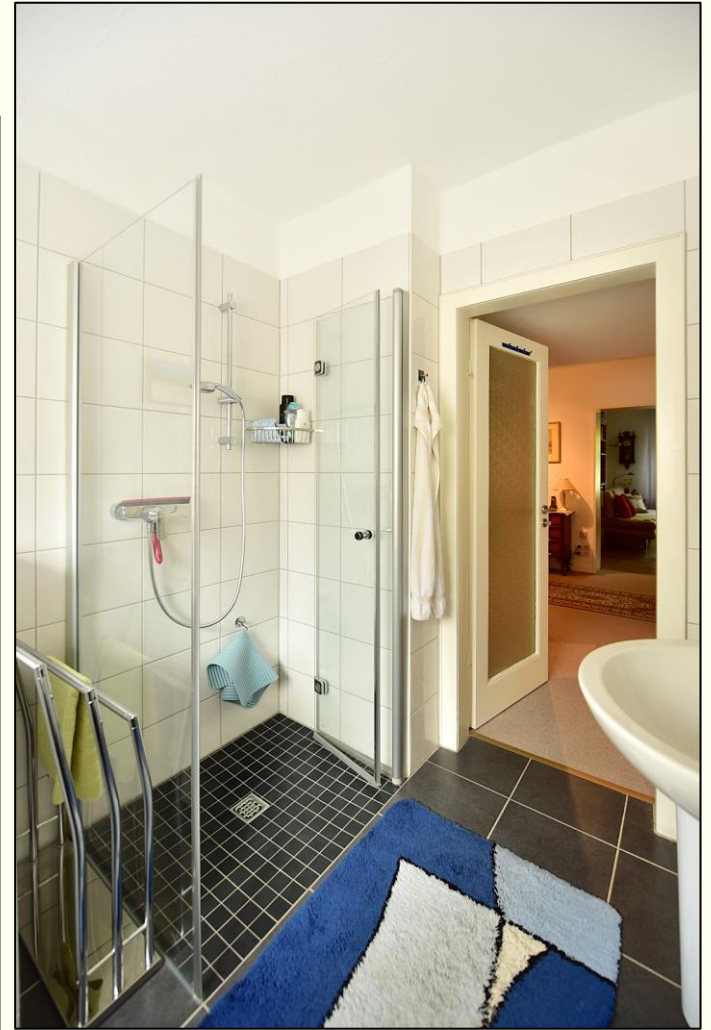














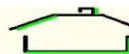
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



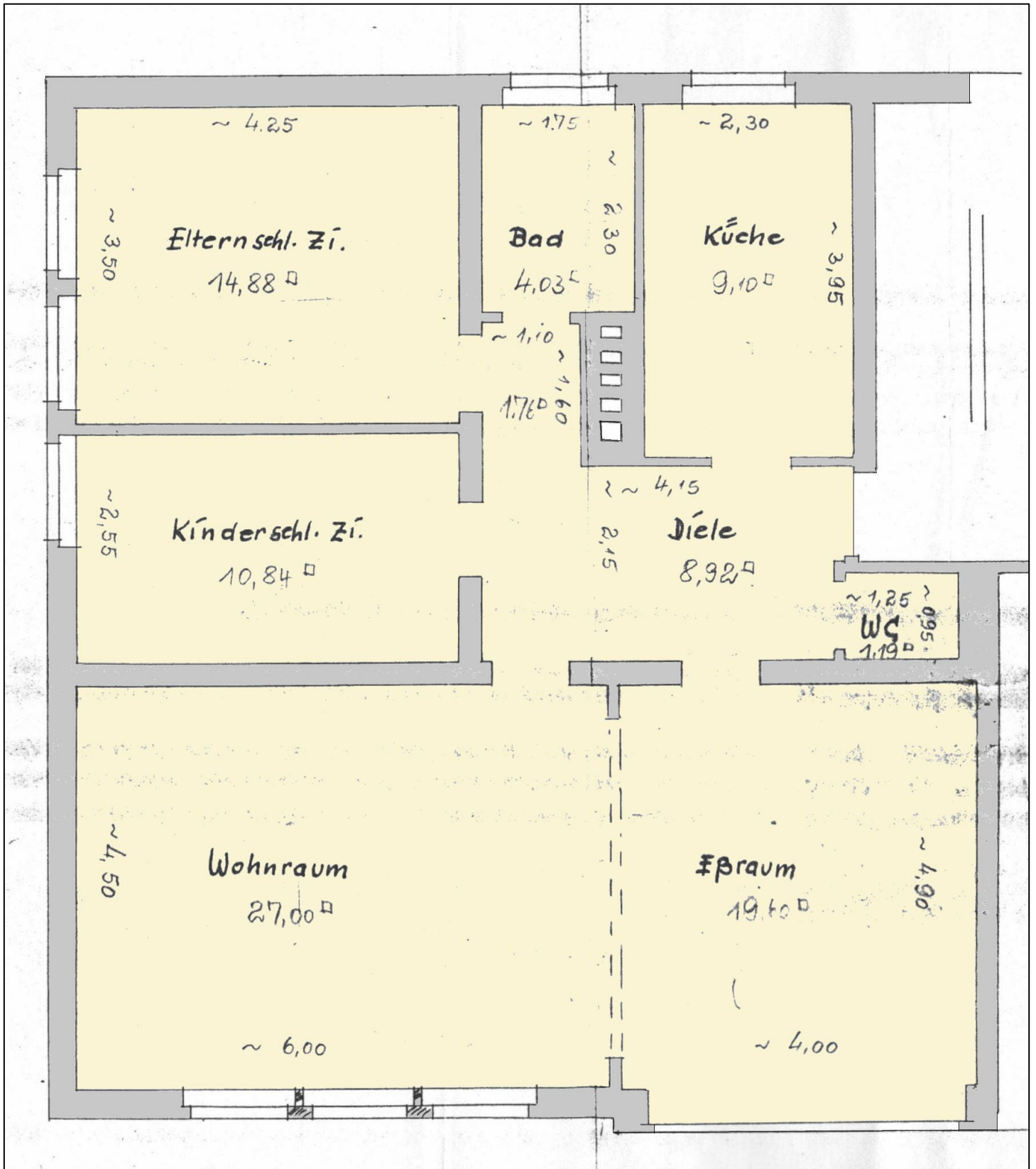
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



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