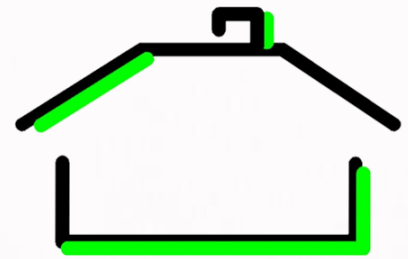


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Mietwohnung in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Erdgeschosswohnung 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.



Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Ruhrstausee, in Kettwig vor der Brücke, wird gerade dieses Wohnhaus mit nur sechs Wohnungen errichtet. Das freistehende Haus verfügt über einen Aufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss, und bei den Zugängen zum Haus ist ebenfalls auf Barrierefreiheit geachtet worden- wie auch bei der hochwertigen Badausstattung in der Wohnung. Lichtdurchflutete, hohe Räume (Decken höhe: 2,50 m) und ein toller Blick über die Ruhr verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter.

Das Gebäude verfügt über eine Erdwärmepumpe, somit sind die Bewohner in Bezug auf ihre Heizkosten von zukünftigen Preisschwankungen bei Öl oder Gas unabhängig. Alle Gemeinschaftsflächen (innen und außen) werden bewirtschaftet. die Kosten hierfür sind in den Nebenkosten enthalten. Eine Teilfläche des Grundstücks steht den Bewohnern als Garten zur Verfügung.



Ausstattung

Beim Bau der Wohnung wurde auf hochwertige Ausstattung Wert gelegt. In den Schlafzimmern wurde Parkettboden gelegt, der übrige Wohnbereich ist mit hochwertigen Steinzeug-Fußböden ausgestattet. Die Sanitärbereiche sind hell gefliest und mit zeitloser Keramik eines namhaften Herstellers versehen.

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung erwärmt (Winter) bzw. gekühlt (Sommer). Auch die Elektrik trägt zur absolut gehobenen Wohnqualität bei, hierzu gehören elektrische Rollläden ebenso wie eine hohe Anzahl von Steckdosen und LAN-Anschlüssen in den Zimmern. Auch an der Sicherheit wurde nicht gespart: alle Fenster (3fach-Verglasung) sind von innen abschließbar, die Wohnungstür erfüllt moderne Sicherheitsstandards.

Die Erdgeschosswohnung ist ca. 105 qm groß und enthält zwei Schlafzimmer, einen großen Wohn-/ Essbereich mit offener Küche, ein großes Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie eine Terrasse mit herrlichem, unverbaubarem Blick über den Ruhrstausee.



Lage

Der südwestlichste Essener Stadtteil Kettwig ist als Wohnort besonders bei jungen Familien, aber auch bei Senioren äußerst beliebt. Dies liegt vor allem an der hervorragenden Infrastruktur, die die ehemals eigenständige Kleinstadt (ca. 18.000 Einwohner) zu bieten hat: In Kettwig gibt es ein großes Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, von denen sich einige in unmittelbarer Nähe des angebotenen Objektes befinden (ca. 10 Min. Fußweg). Die malerische Kettwiger Altstadt ist in wenigen Minuten per Auto, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Auch die verkehrstechnische Anbindung lässt keine Wünsche offen: Die S-Bahnlinie 6, eine direkte Verbindung zwischen Essen und Düsseldorf, hält auf ca. der Hälfte dieser Strecke am Bahnhof Kettwig vor der Brücke, der fußläufig in ca. 3 Minuten von der Wohnung aus zu erreichen ist. Mit dem Auto ist das Kreuz Breitscheid (10 min.) und der Flughafen Düsseldorf (20 min.) in unmittelbarer Nähe.

Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr große Anzahl an Restaurants aller Kategorien runden das Kettwiger Angebot ab. Die Lage an der Ruhr und die vielen Sportmöglichkeiten sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität, bei der sich die unmittelbare Nähe zu den Metropolen mit der Lage „im Grünen“ vereint.

Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache
Angebotspreis Kaltmiete € 1.382 + Außenstellplatz € 75 = € 1.457 +

Nebenkosten + 3 Monatskaltmieten Kautio
Nebenkostenvorauszahlung € 260 monatlich.

Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer
Innenbesichtigung einmal genauer vor.

Energieausweis Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Strom
Baujahr des Hauses: 2021 Energiebedarf: 29 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: A+

Hinweis Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten.
Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

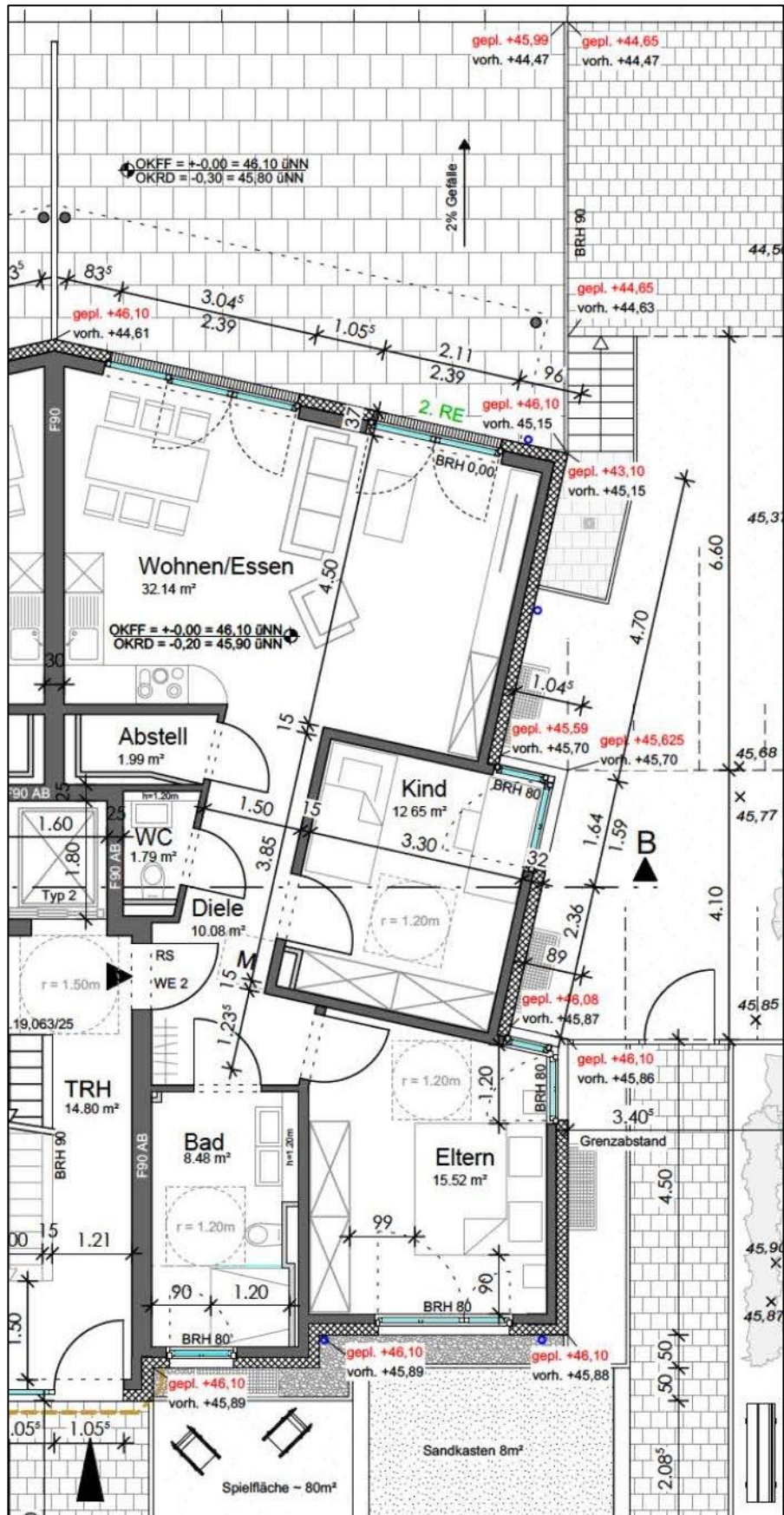
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende
Ausführungen beruhen auf den Angaben des Vermieters. Für die Richtigkeit und
Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

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.

