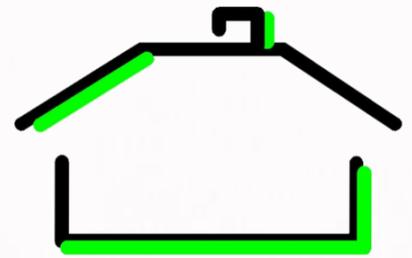


FRIEDRICH HERKENDELL



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 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. 83,5 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	ca. 1983
Grundstück	Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 2 Häuser mit insgesamt 22 Wohnungen.



Lage

Ortsteil

Kettwig gilt als begehrenswertes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur. Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie

diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.

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.



Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Fußböden	Laminat und Keramikfliesen
Badezimmer	Badezimmer und Gäste-WC sind nicht komplett ausgestattet und modernisierungsbedürftig.
Kellerraum	ca. 6,5 m ²
Waschküche	Zur Wäschetrocknung gibt es einen Trockenraum.
Fahrradraum	Fahrräder können bequem im separaten Fahrradraum abgestellt werden.
Garage	Ein PKW kann bequem auf dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz abgestellt werden.

Raumaufteilung

Obergeschoss	31,1 m ² Wohnzimmer 8,0 m ² Küche 5,9 m ² Diele 1,5 m ² Flur 4,6 m ² Badezimmer 2,0 m ² Dusche / WC 13,4 m ² Schlafzimmer 12,0 m ² Kinderzimmer 1,1 m ² Abstellraum 3,9 m ² Balkon (50% x 7,8 m ²)
--------------	---

Hinweis Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. 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

Nebenkosten	€ 332,00 Hausgeldvorauszahlung 2022 für die Wohnung € 13 Hausgeldvorauszahlung 2022 für die Tiefgarage € 35,17 Grundsteuer 2022 für die Wohnung (monatlich) € 209,50 Erbpacht für die Wohnung und die Garage (monatlich)
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1983 Energieverbrauchskennwert: 95,7 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: C

Angebotsbedingungen

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

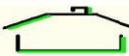
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Herkendell







**FRIEDRICH
HERKENDELL**



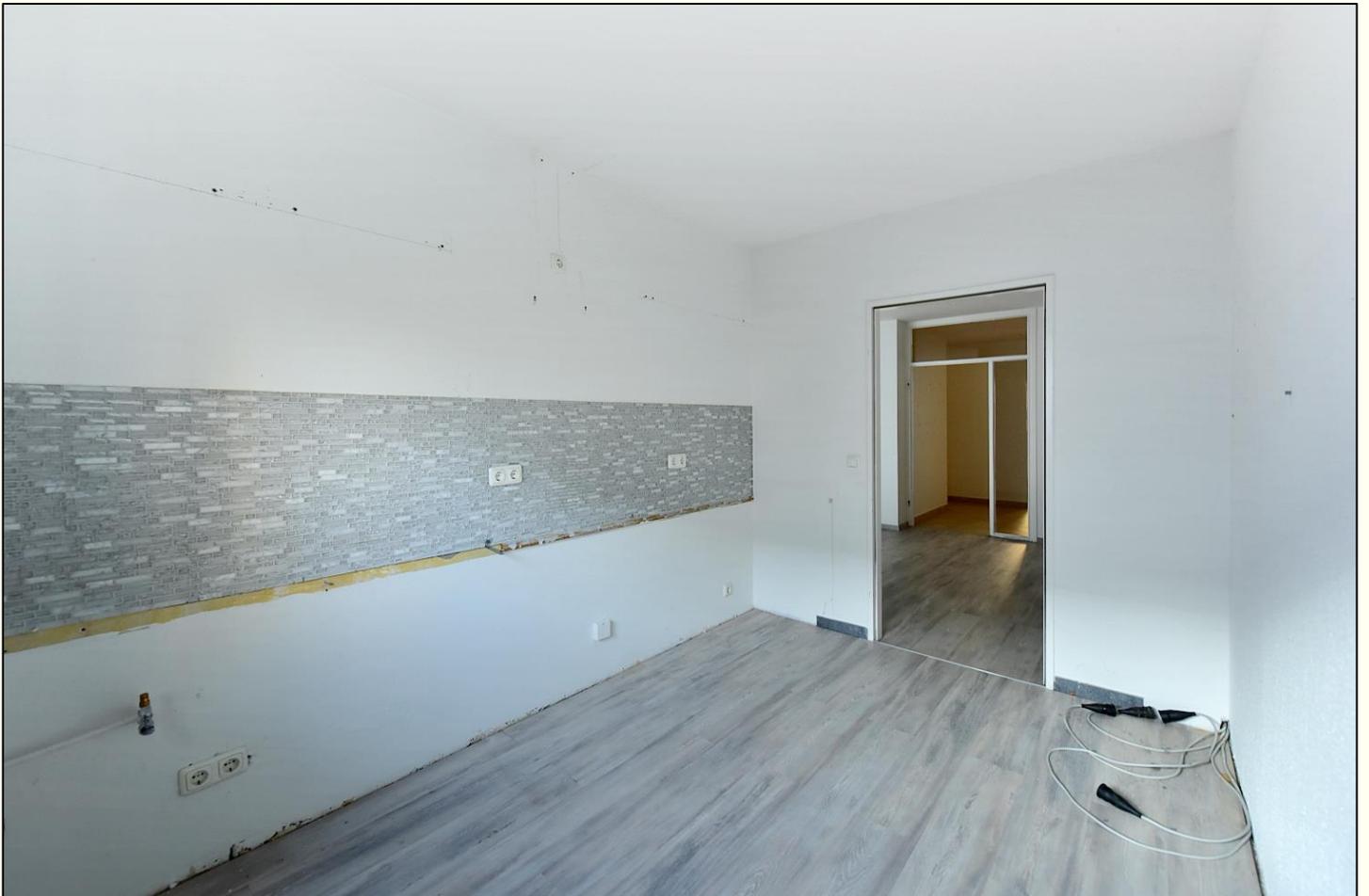
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**







**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



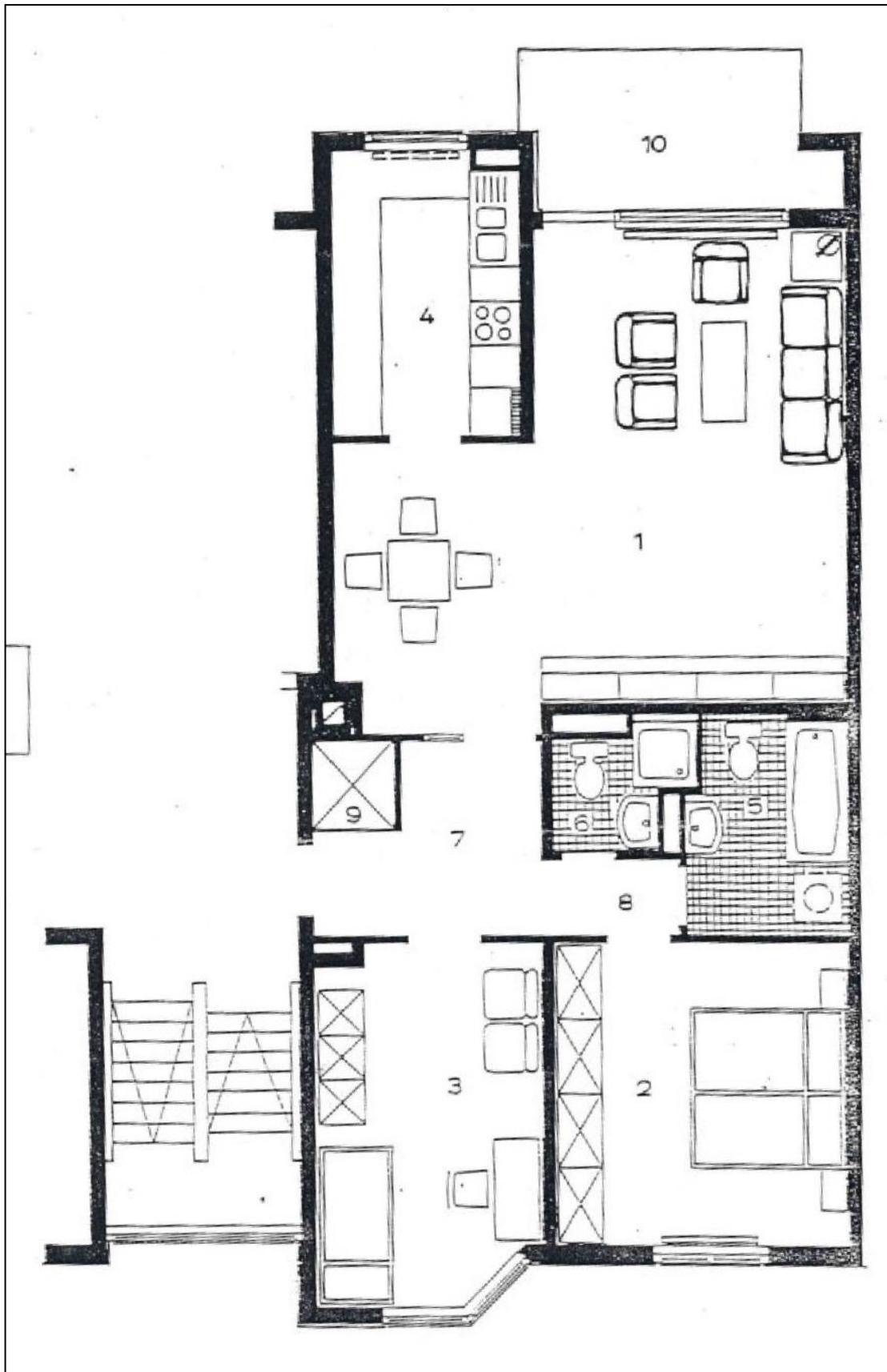
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**







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