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

Einfamilienhaus in 45257 Essen-Kupferdreh

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus 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 das Haus bei einer Besichtigung genauer vor.

Objektdaten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 120 m². (nach DIN evtl. abweichend) Eine amtliche Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns nicht vor. Daher können wir für die Angaben keine Gewähr übernehmen.
Raumanzahl	6 Räume
Baujahr	ca. 1928
Grundstück	ca. 425 m²

Lage

Wohnlage	Das Haus liegt stadtnah und doch im Grünen in einer absolut ruhigen Anliegerstraße.
Ortsteil	Kupferdreh ist einer der südlichsten Stadtteile Essens. Abseits des Zentrums, am Ende des Baldeneysees gelegen, bewahrt sich der Stadtteil seinen dörflichen Charakter. Das Angebot als Naherholungsgebiet ist vielseitig. Umfangreiche Grünflächen sowie landschaftlich genutzte Wiesen und Felder liegen direkt vor der Tür. Die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern und die Geschäfte für den täglichen Bedarf werden noch von einem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt ergänzt. Für die Kleinen sind mehrere Kindergärten gut zu erreichen, und im Anschluß daran gibt es zwei Grundschulen (Hinsbeckschule und Josefschule) sowie weiterführende Schulen. 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.

Raumaufteilung

Erdgeschoss	12,0 m²	Küche
	7,0 m²	Diele
	0,5 m²	Gäste-WC
	17,5 m²	Zimmer
	17,5 m²	Zimmer
Dachgeschoss	1,0 m²	Flur
	3,0 m²	Badezimmer
	13,5 m²	Schlafzimmer
	10,0 m²	Zimmer
	10,0 m²	Zimmer
Spitzboden		Trockenboden
Untergeschoss	12,3 m²	Küche
	15,1 m²	Schlafzimmer
	9,1 m²	Vorräte
	5,5 m²	Vorräte
	3,0 m²	Flur
	3,0 m²	Treppe
Kellergeschoss	14,5 m²	Kellerraum
	12,0 m²	Waschküche

Hinweis: Die Flächenangaben wurden aus den Grundrisszeichnungen entnommen und sind insbesondere im Dachgeschoß grob geschätzt.
Eine Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns derzeit noch nicht vor.
Insbesondere ersetzen die Größenangaben keine DIN-Berechnung.

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Hauszustand: Entsprechend des Baujahres steht eine umfassende Modernisierung des Hauses an, um auch heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.
Ausgenommen davon ist das Dach. Dieses wurde vor einigen Jahren bereits erneuert.

Energieausweis: Der Energieausweis ist beantragt und liegt in Kürze vor. Eine Besichtigung kann kurzfristig nach Fertigstellung des Ausweises erfolgen.

Angebotsbedingungen

Übergabetermin: nach Absprache

Angebotspreis: € ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.
Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem

	Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Aktuell stellen wir alle zum Angebot erforderlichen Informationen zusammen. Eine Vorabbesichtigung ist kurzfristig nach Erstellung des Energieausweises möglich.
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.

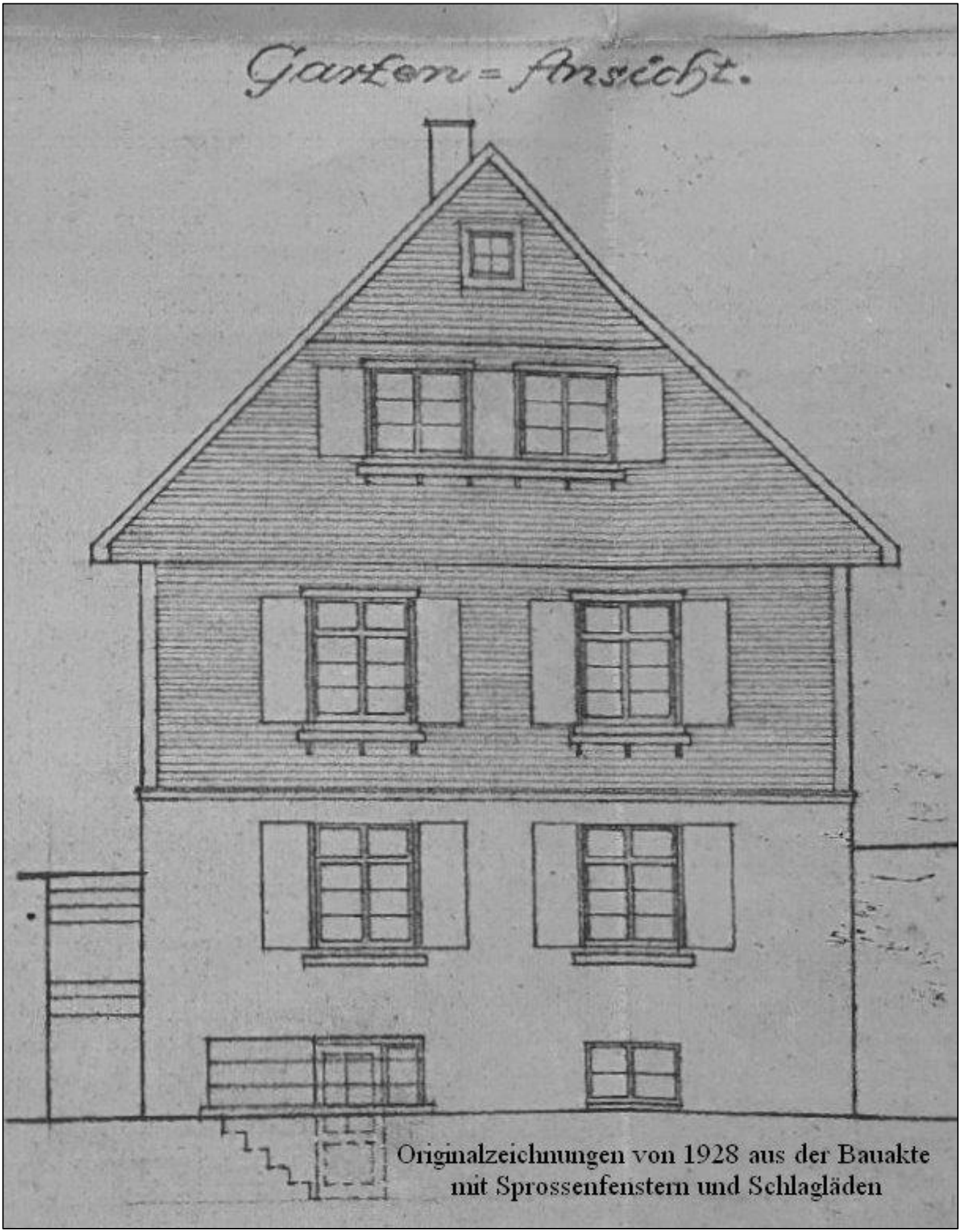
Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke

IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

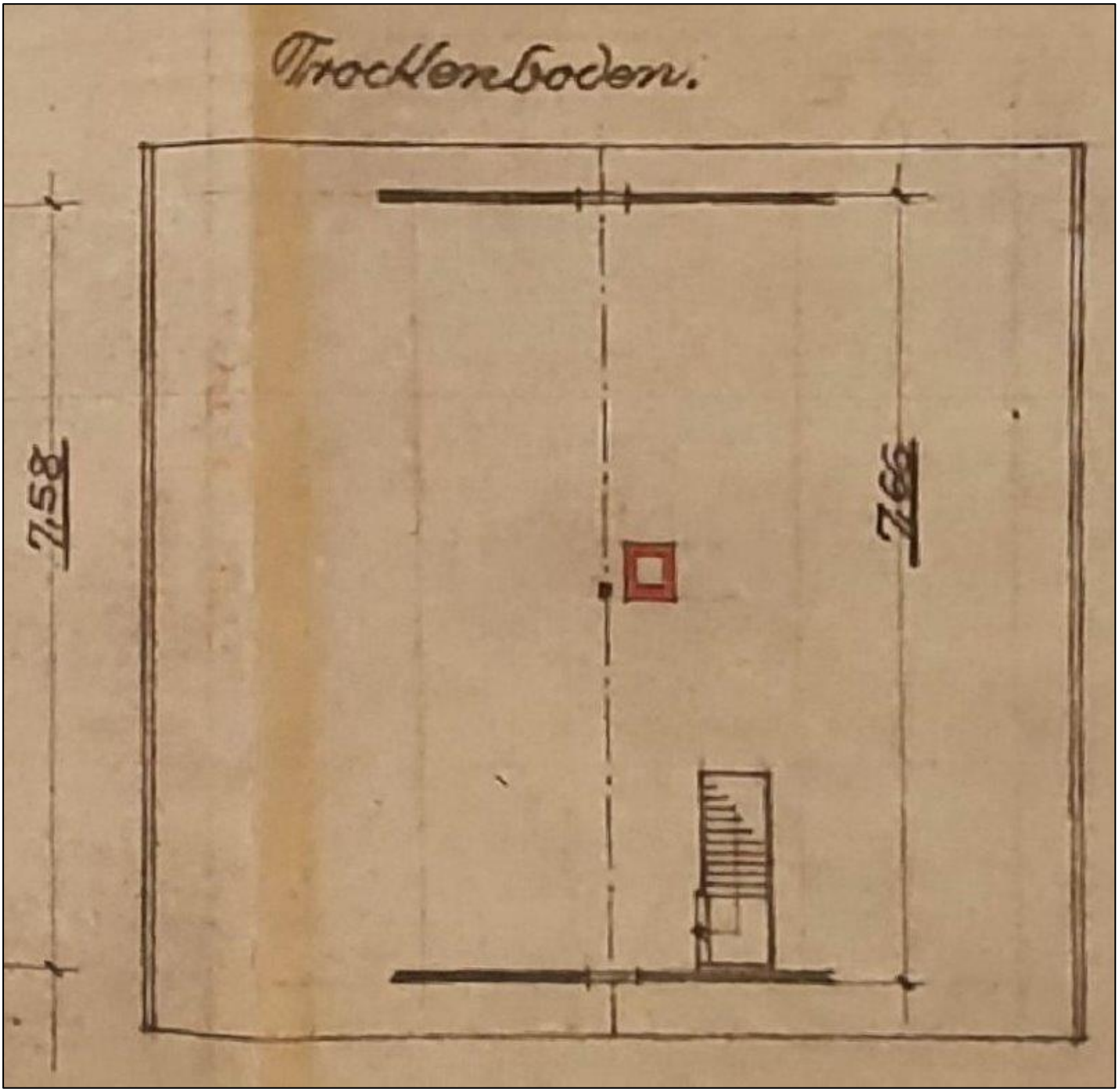
FRIEDRICH HERKENDELL
Herkendell 9
Tel. 0201 / 780447

Originalzeichnungen von 1928 aus der Bauakte mit Sprossenfenstern und Schlagläden

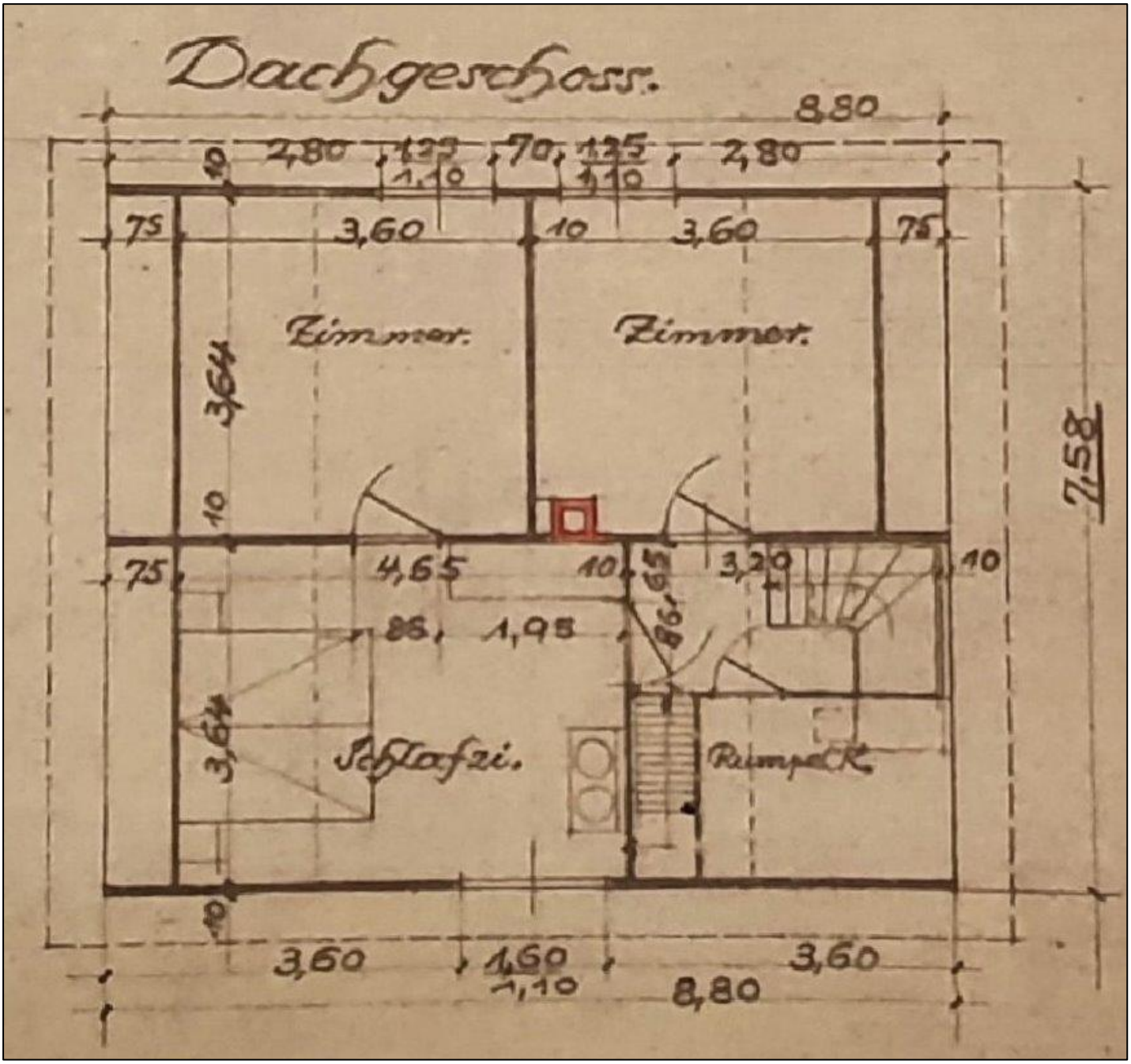


Originalzeichnungen von 1928 aus der Bauakte
mit Sprossenfenstern und Schlagläden

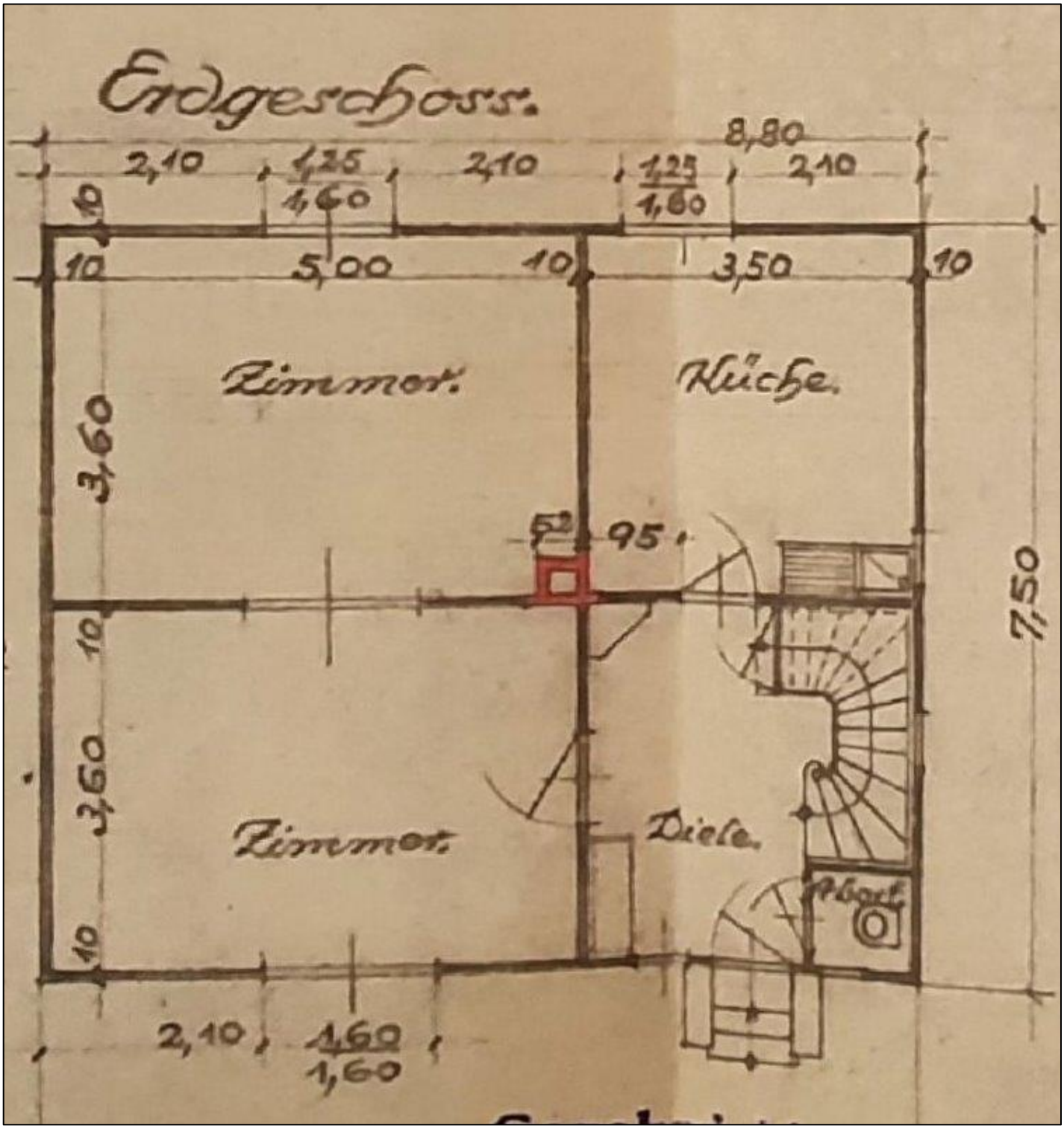
FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL



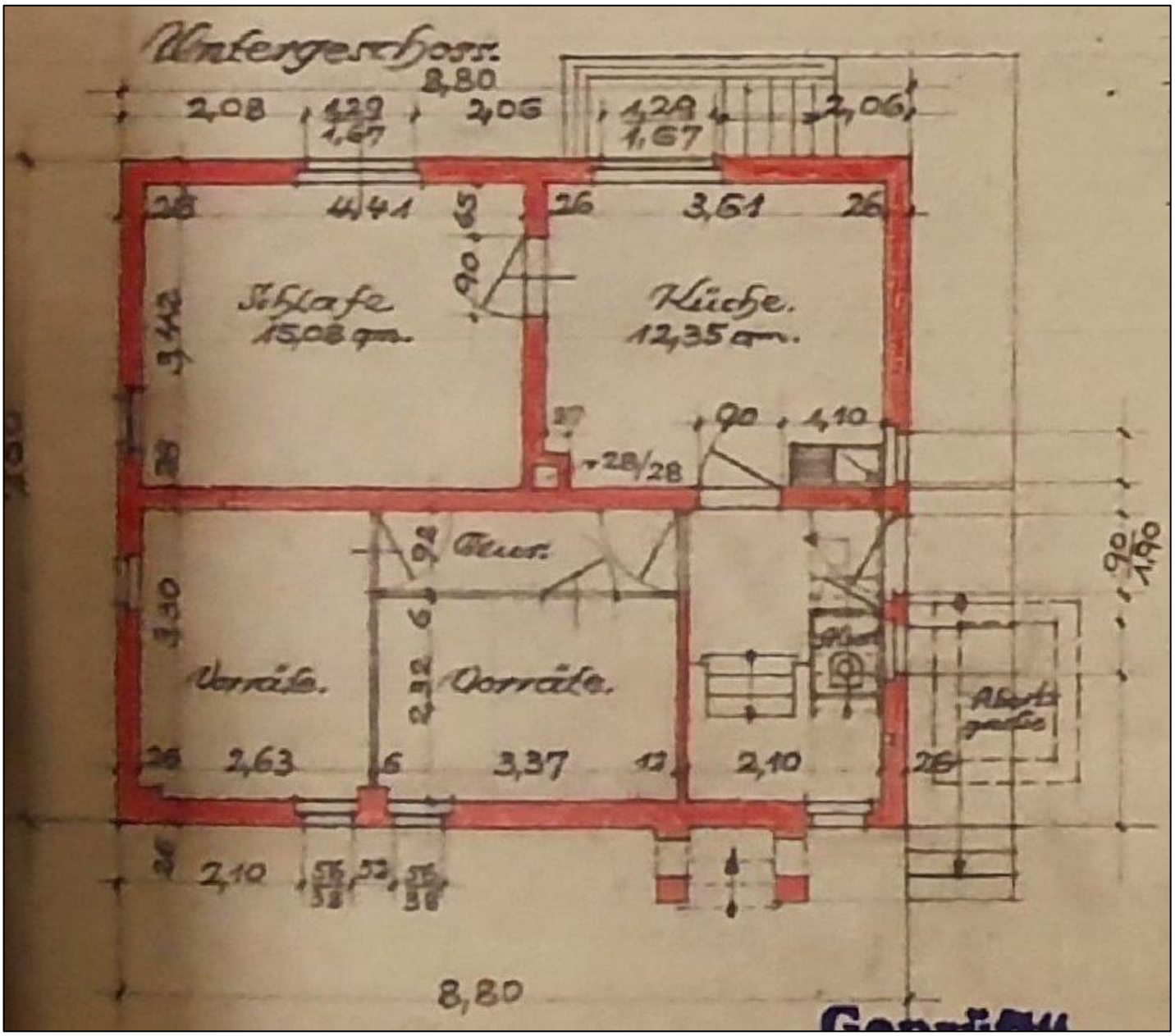
FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL



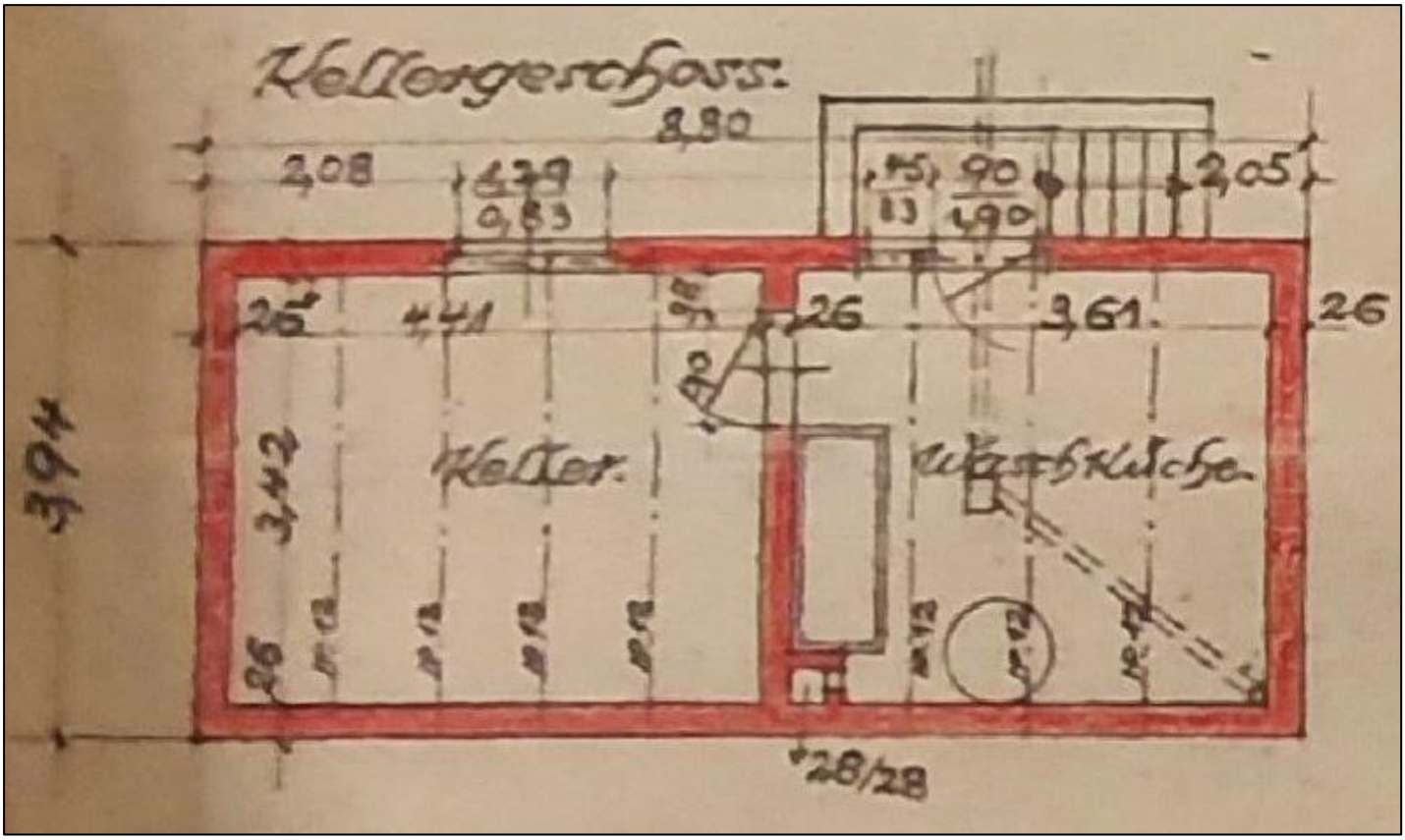
FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL



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.

FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL FRIEDRICH HERKENDELL