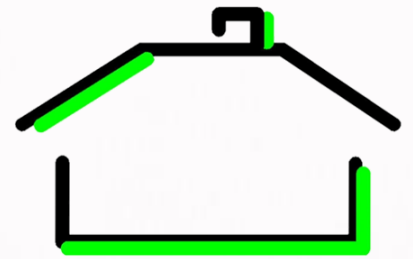


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9  
45219 Essen-Kettwig  
Tel.: 02054 / 970447  
Tel.: 0201 / 780447  
HP.: [www.herkendell.net](http://www.herkendell.net)  
Mail: [info@herkendell.net](mailto:info@herkendell.net)

Datum

## Eigentumswohnung in 45472 Mülheim an der Ruhr-Heißen

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Heißen 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. 79,57 m <sup>2</sup>
Etage	Dachgeschoss, 2. Etage
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	ca. 1998
Anzahl der WE	Die Eigentümergeinschaft umfasst 12 Wohnungen, verteilt auf 2 Hauseingänge.

## Lage

Ortsteil	Die Wohnung befindet sich in Mülheim Heißen und ist Richtung Nordwest, Südwest ausgerichtet. Sie ist von der Straße abgewandt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine U-Bahn Haltestelle sind nur wenige 100 Meter entfernt. Auch zur Auffahrt auf die A40 sind es weniger als 2 Kilometer.
----------	--

## Ausstattung

Heizung	Fußbodenheizung durch die Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
TV	Kabelfernsehen
Fußböden	Fertigparkett im Wohnbereich Keramikfliesen in Küche, Diele und Schlafzimmer
Küche	Die Einbauküche wird vor Übergabe der Wohnung vom Eigentümer ausgebaut und nicht mitverkauft.
Balkon	2 Balkone mit Süd-West Ausrichtung bzw. Nord-West Ausrichtung
Kellerraum	ja
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner.
Fahrradraum	ja
Garage	Tiefgaragenstellplatz

## Raumaufteilung

Dachgeschoss	19,23 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 12,49 m <sup>2</sup> Diele
--------------	---



6,60 m<sup>2</sup> Küche  
8,04 m<sup>2</sup> Badezimmer  
1,79 m<sup>2</sup> Gäste-WC  
14,84 m<sup>2</sup> Schlafzimmer  
10,77 m<sup>2</sup> Kinderzimmer  
1,26 m<sup>2</sup> Abstellraum  
3,01 m<sup>2</sup> Loggia 1 (50% x 6,02 m<sup>2</sup>)  
1,54 m<sup>2</sup> Loggia (50% x 3,08 m<sup>2</sup>)

Hinweis Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

### **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Nebenkosten Hausgeld 2021 inkl. Heizung, Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege und Kabel-TV € 285 zzgl. € 34 für die TG und Grundsteuer € 48 (monatlich)

Modernisierungen 2018 Küche geöffnet (unterschiedliche Fliesen unter Küchenseite)  
2015 Bad und Böden erneuert (bis auf Kinderzimmer)  
2020 Balkone modernisiert  
evtl. Umlage zur Heizungserneuerung

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 1998 Energieverbrauchskennwert: 85 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: C

### **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin frei ab 1.5.2022

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



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

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

Mit freundlichen Grüßen

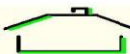
Ihre Alexandra Haneke











**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

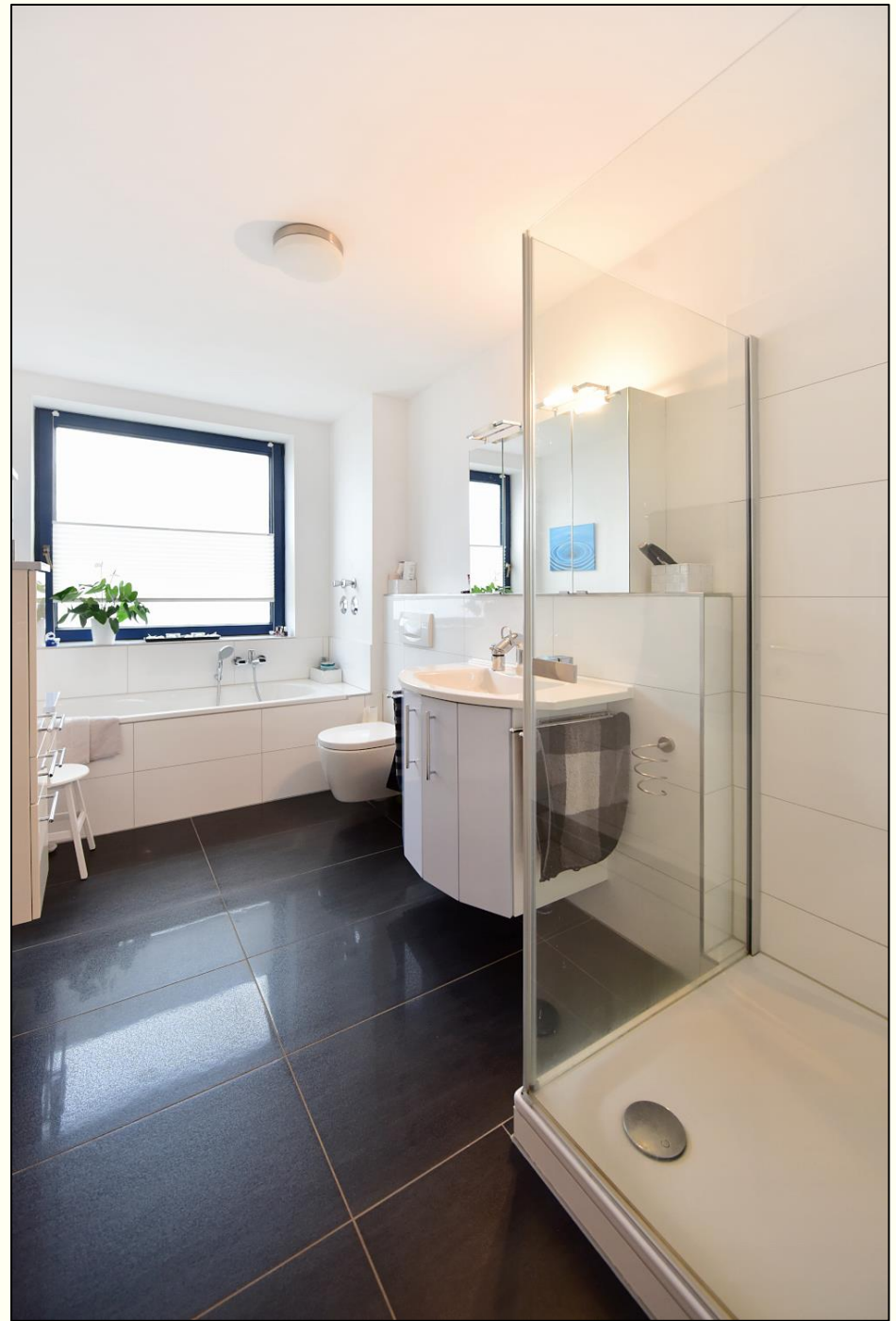


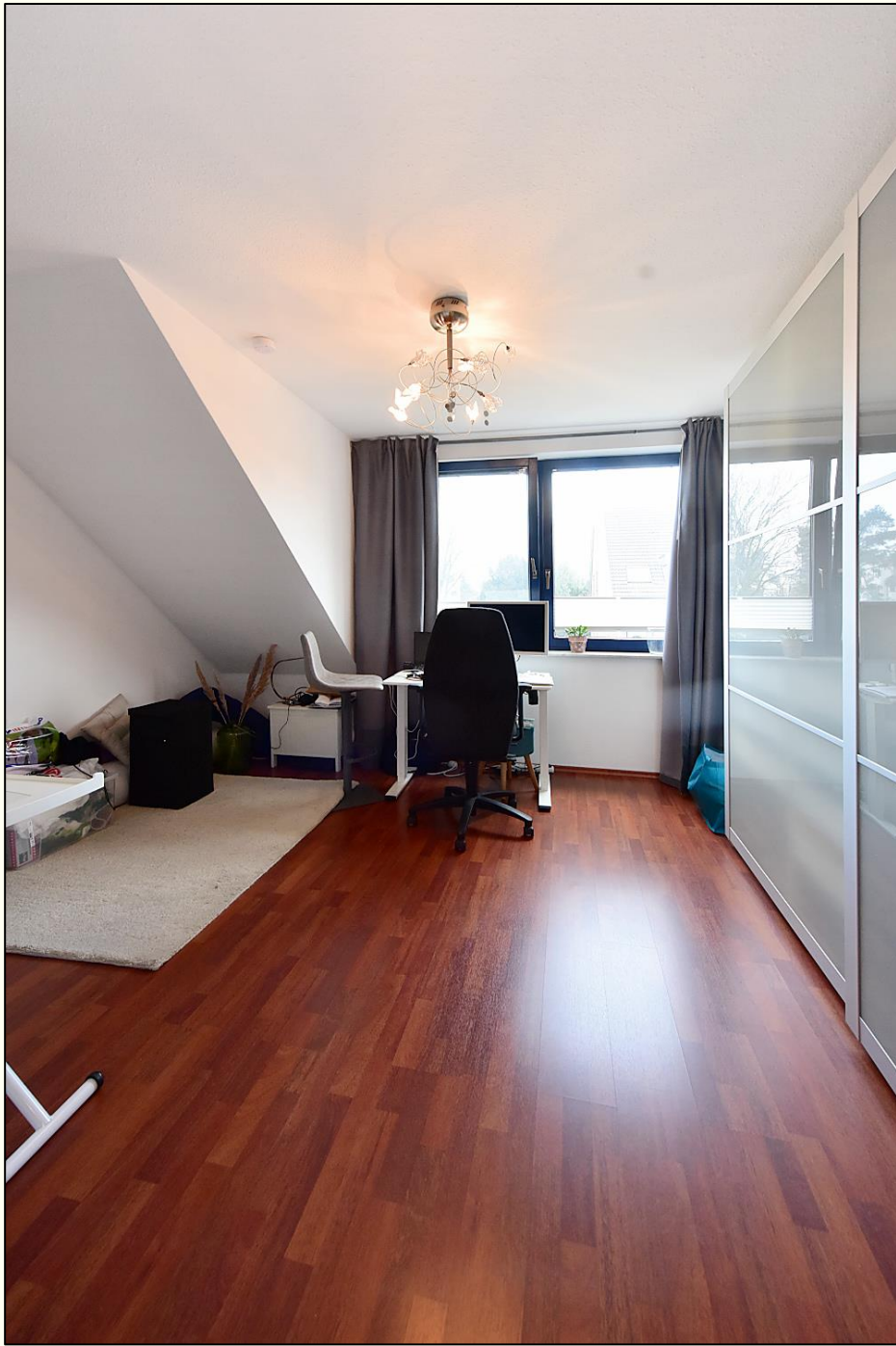
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

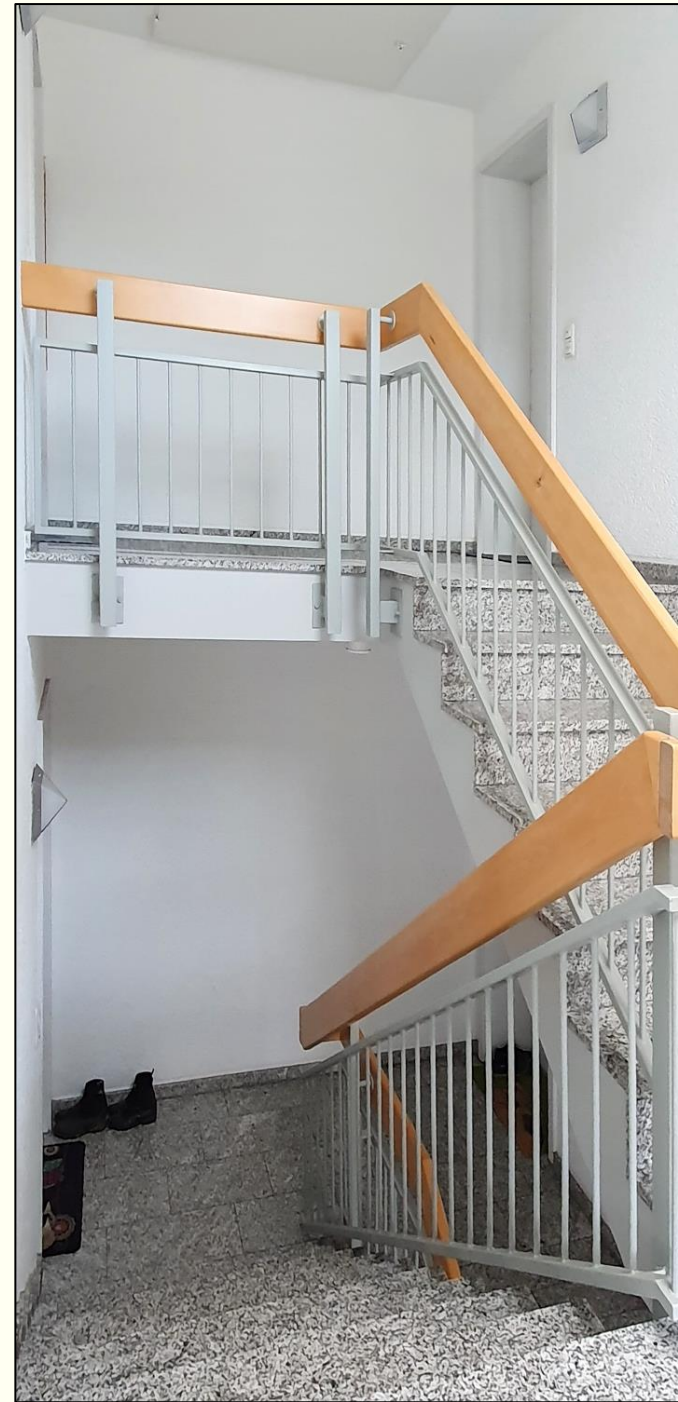
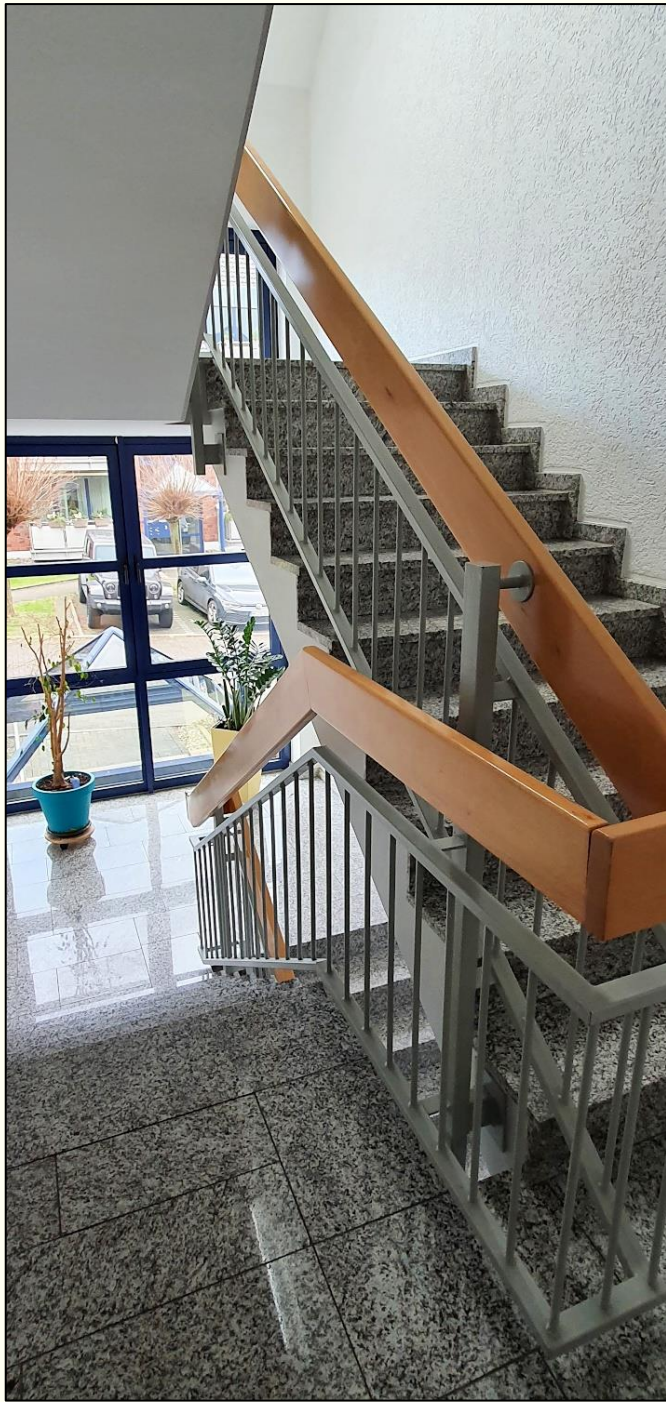


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

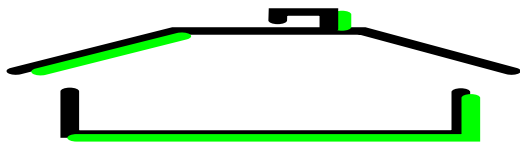










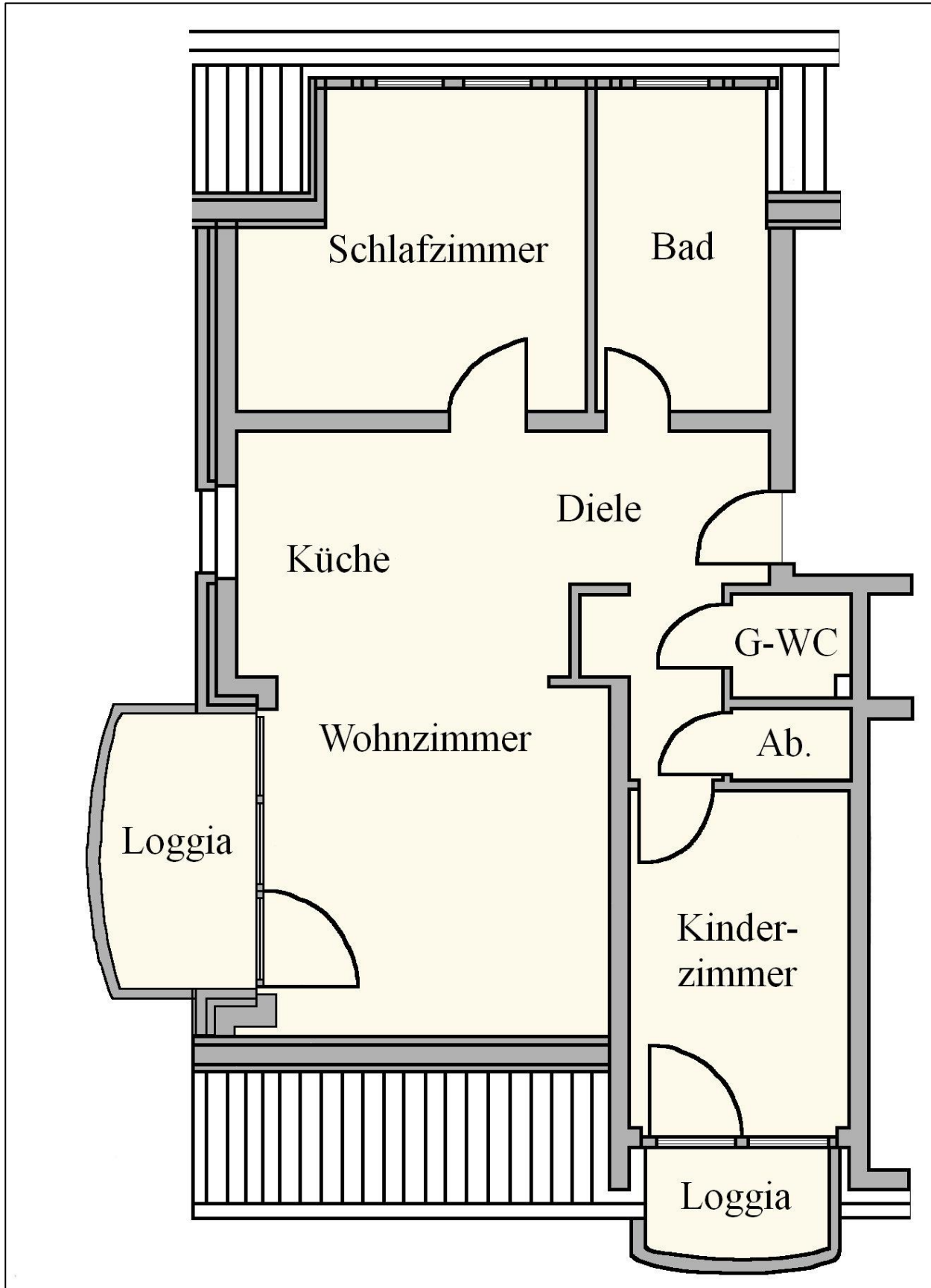


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

# **FRIEDRICH HERKENDELL**

**Herkendell 9**

**Tel. 0201 / 780447**



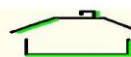
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**