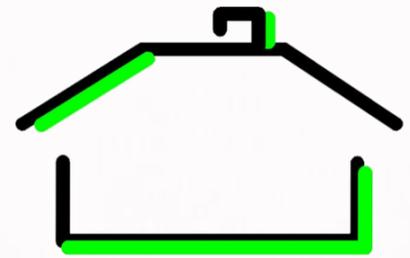


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45277 Essen-Überruhr/Hinsel

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Überruhr-Hinsel 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 m ² inkl. Terrassen- und Balkonanteilen (nach DIN evtl. abweichend).
Raumanzahl	4,5 Räume
Baujahr	ca. 1963, lt. Eigentümer
Grundstück	ca. 405 m ²

Lage

Ortsteil	Überruhr-Hinsel, im Ruhrhalbbogen gelegen.
Einkaufsmöglichk.	Zum Ortskern gelangt man in wenigen Gehminuten. Hier findet man vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, die nicht nur den täglichen Bedarf decken.

Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußböden	Granitböden im Erdgeschoss, im Dachgeschoss Holzböden, Eiche massiv.
Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer
Terrasse	ca. 30 m ² Terrasse mit Granitbelag in Süd-West-Ausrichtung und elektrisch betriebener Sonnenmarkise
Garage	ca. 36 m ² Garage mit Satteldach, direktem Zugang zum Haus, Sektionaltor und Ausgang zum Garten
Sonstiges	Eine ausführlichere Beschreibung vom Eigentümer stellen wir Ihnen im Exposé zur Verfügung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss	32,1 m ² Wohnzimmer
	18,8 m ² Küche mit Essplatz
	2,4 m ² Windfang
	1,8 m ² Flur
	3,4 m ² Badezimmer
	7,5 m ² Terrasse (25% x 30 m ²)
Dachgeschoss	2,5 m ² Podest
	3,5 m ² Flur
	7,0 m ² Badezimmer
	12,0 m ² Zimmer
	16,8 m ² Zimmer
	13,0 m ² Zimmer
	1,1 m ² Balkon (25% x 4,4 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.



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 das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Öl
Baujahr des Hauses: 1963 Energieverbrauchskennwert: 220 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: G

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



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

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





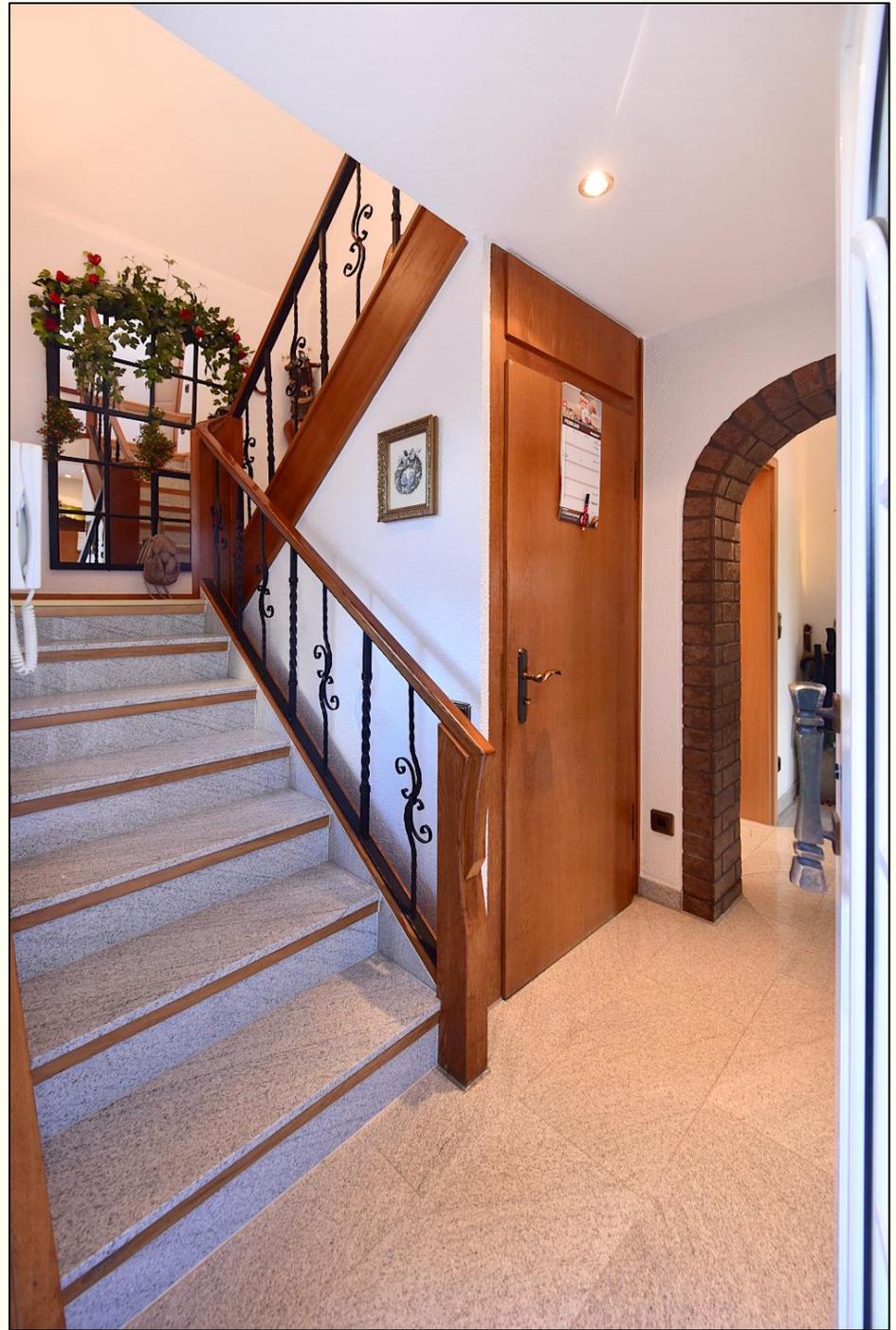




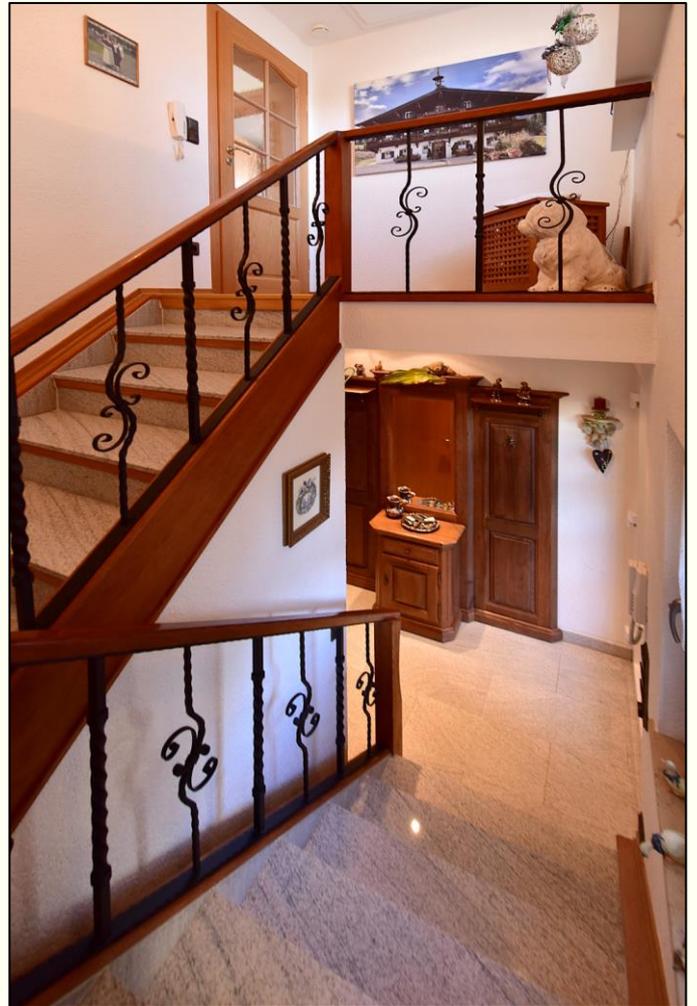






















**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



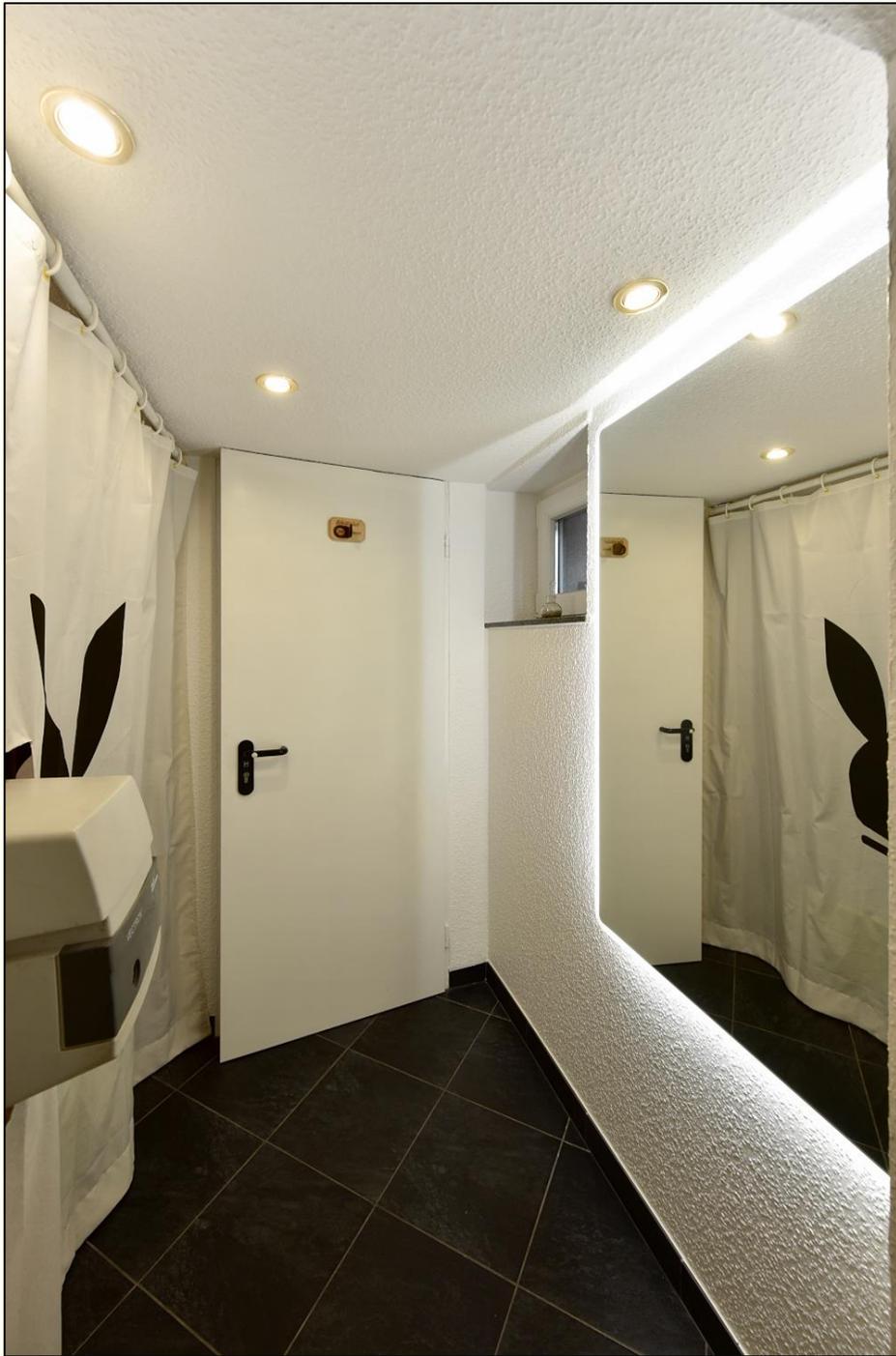
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

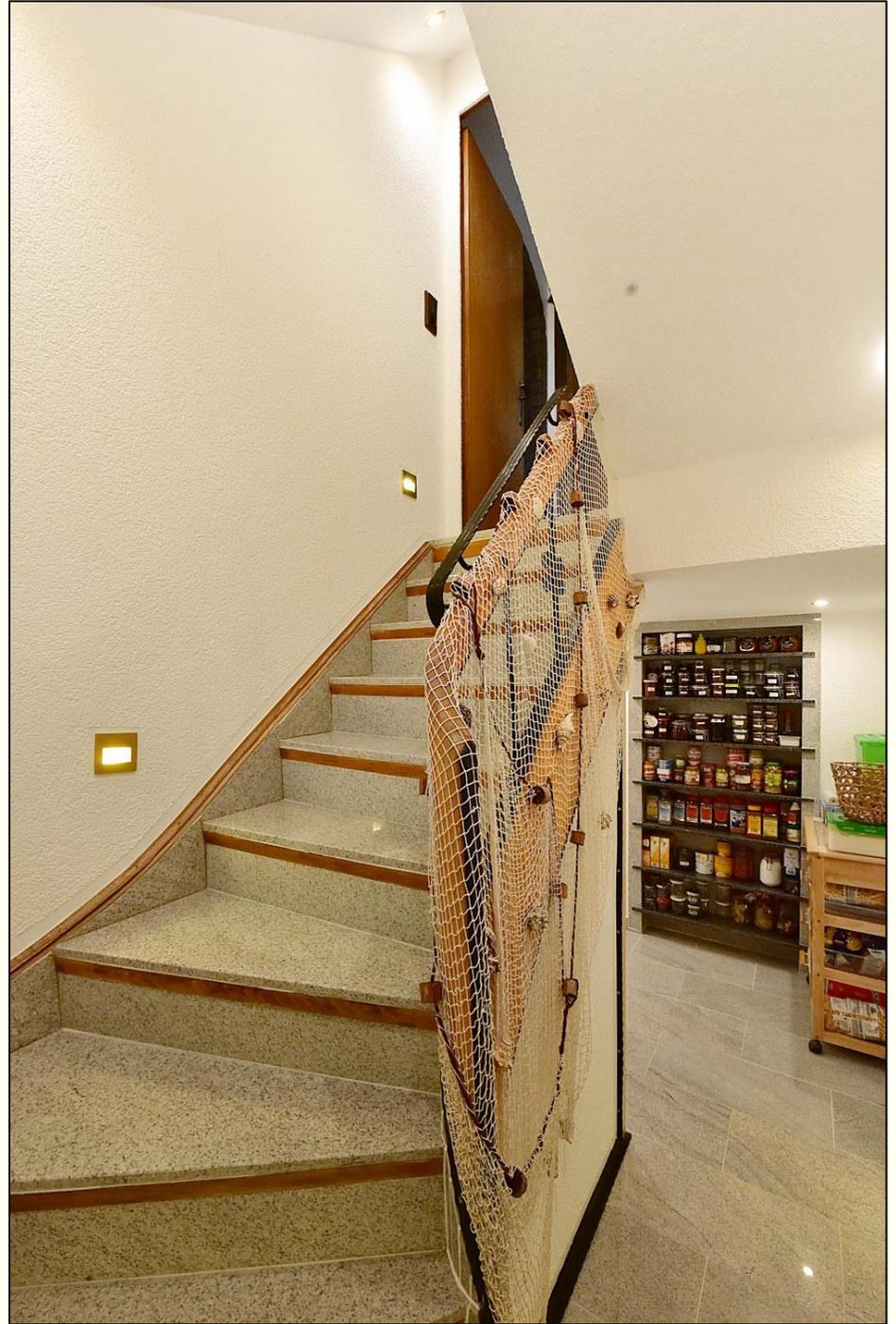


**FRIEDRICH
HERKENDELL**

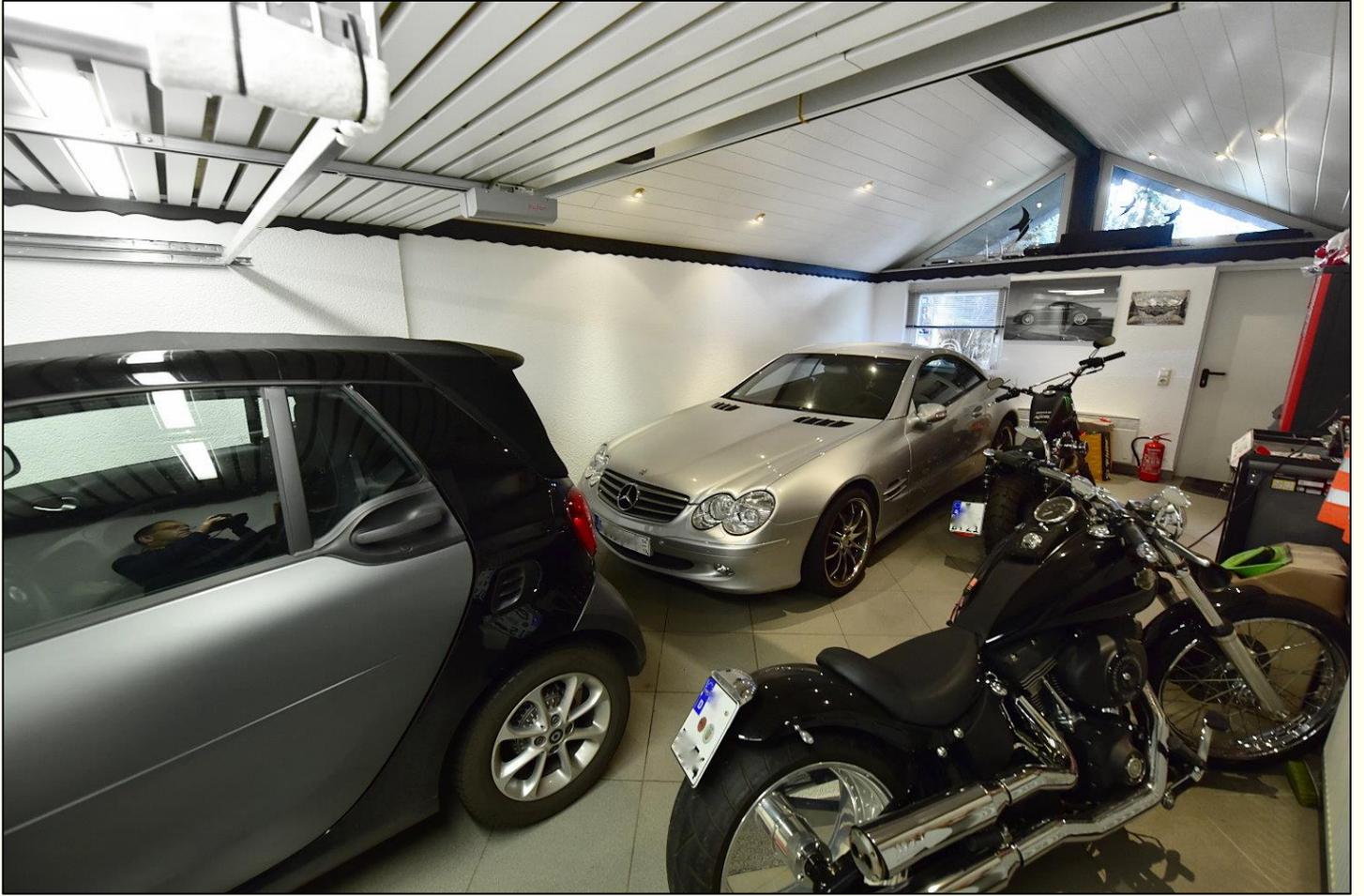
















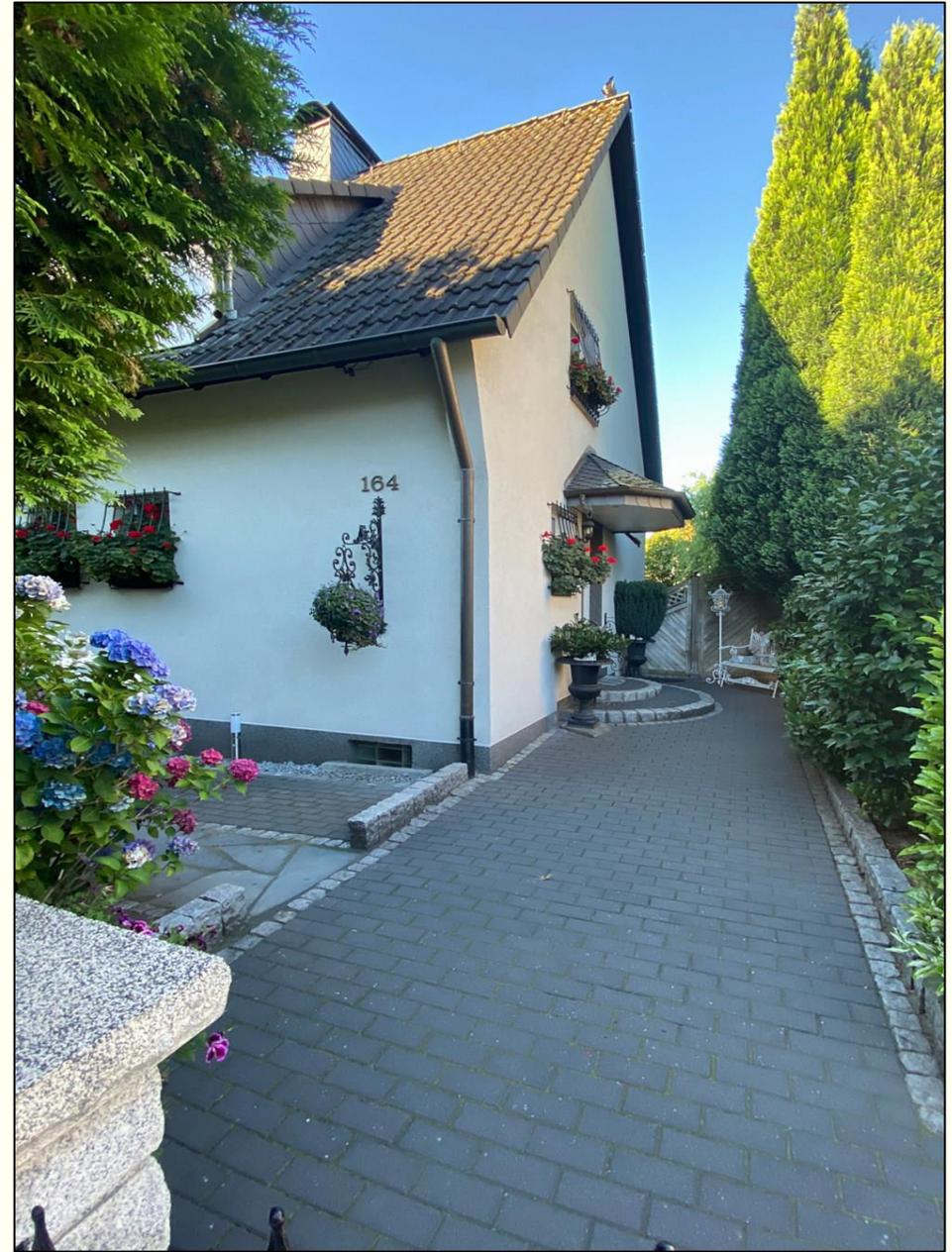
FRIEDRICH
HERKENDELL

FRIEDRICH
HERKENDELL

FRIEDRICH
HERKENDELL

FRIEDRICH
HERKENDELL

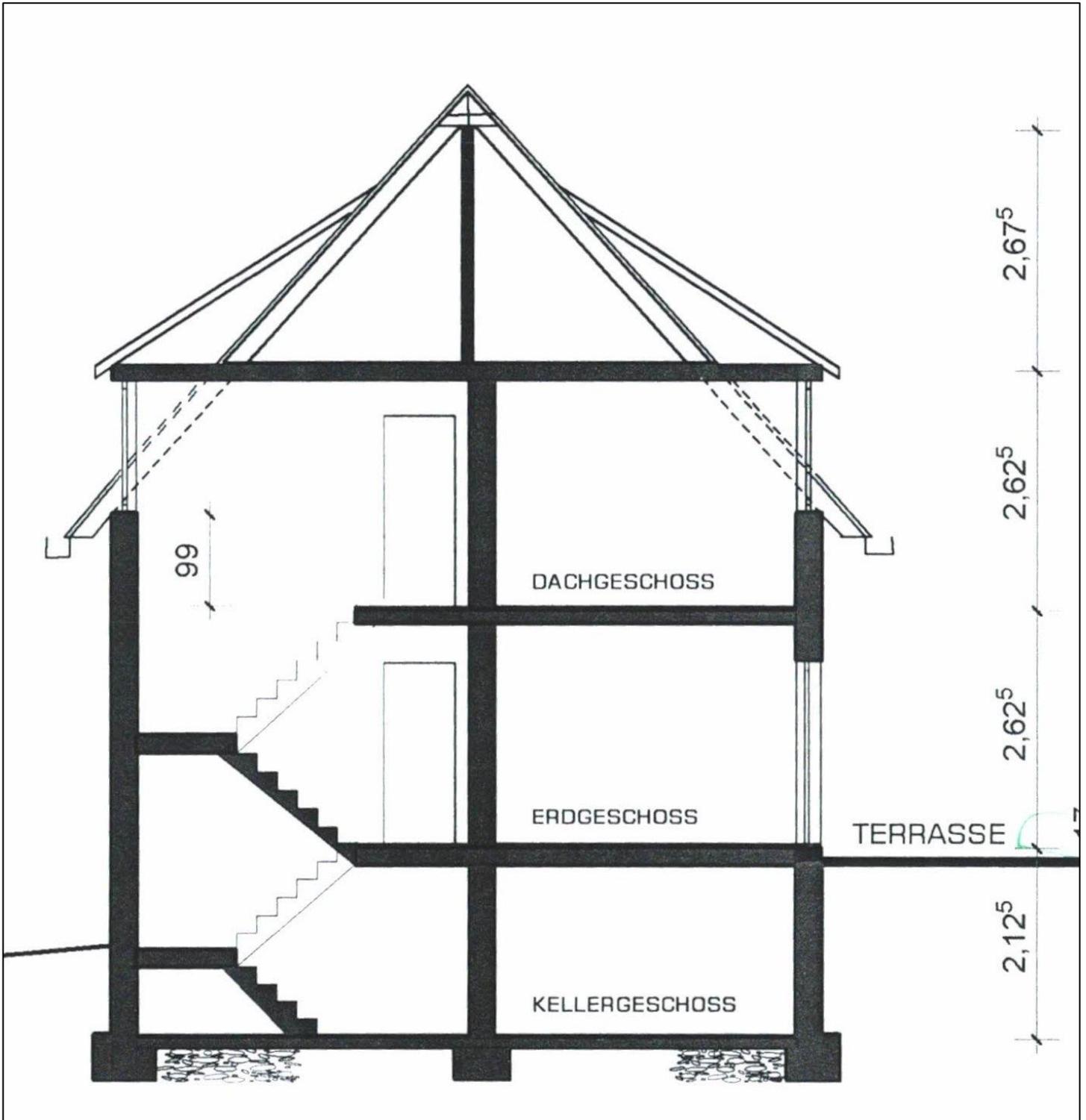






IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

**FRIEDRICH
HERKENDELL**
Herkendell 9
Tel. 0201 / 780447



FRIEDRICH
HERKENDELL



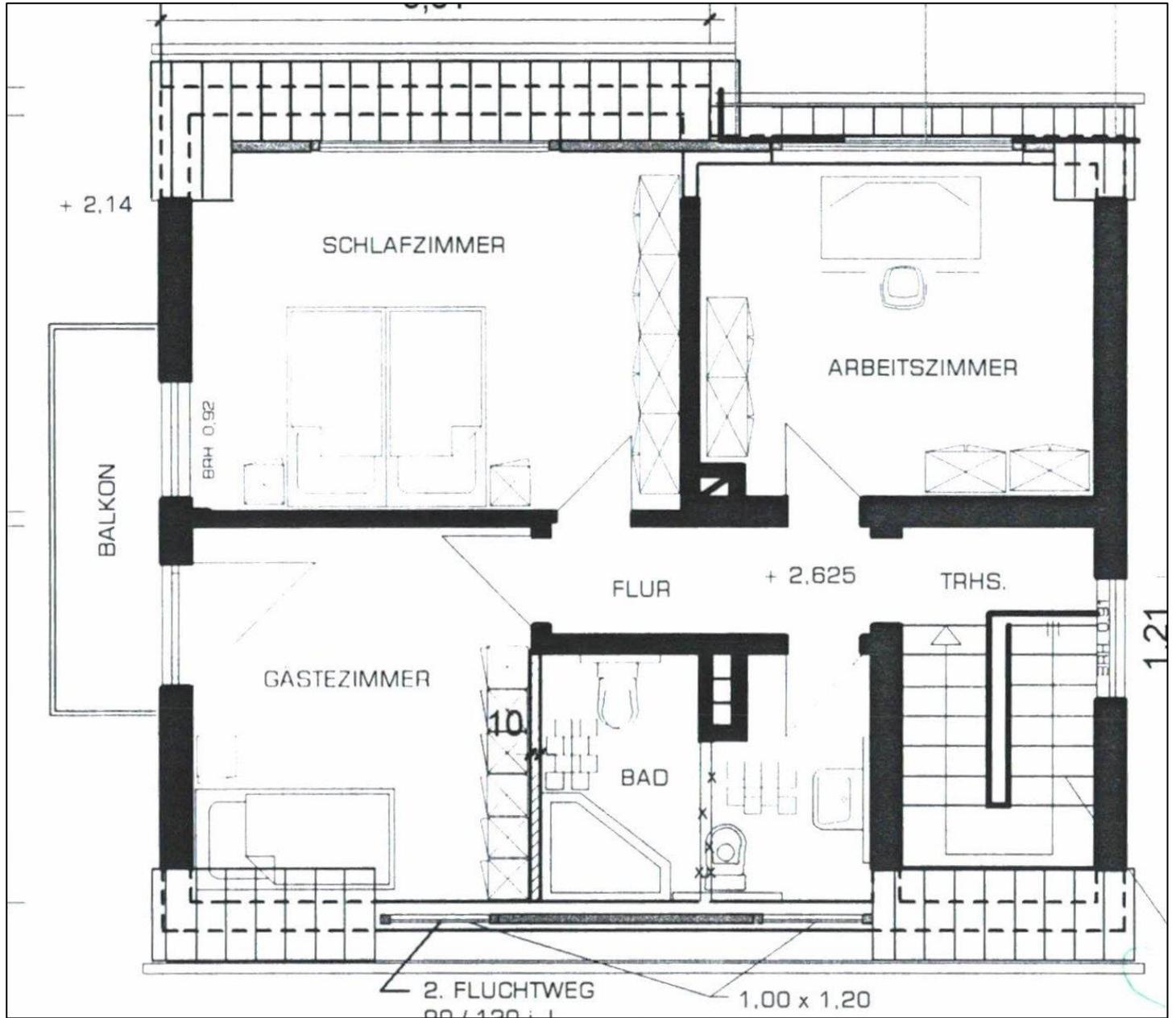
FRIEDRICH
HERKENDELL

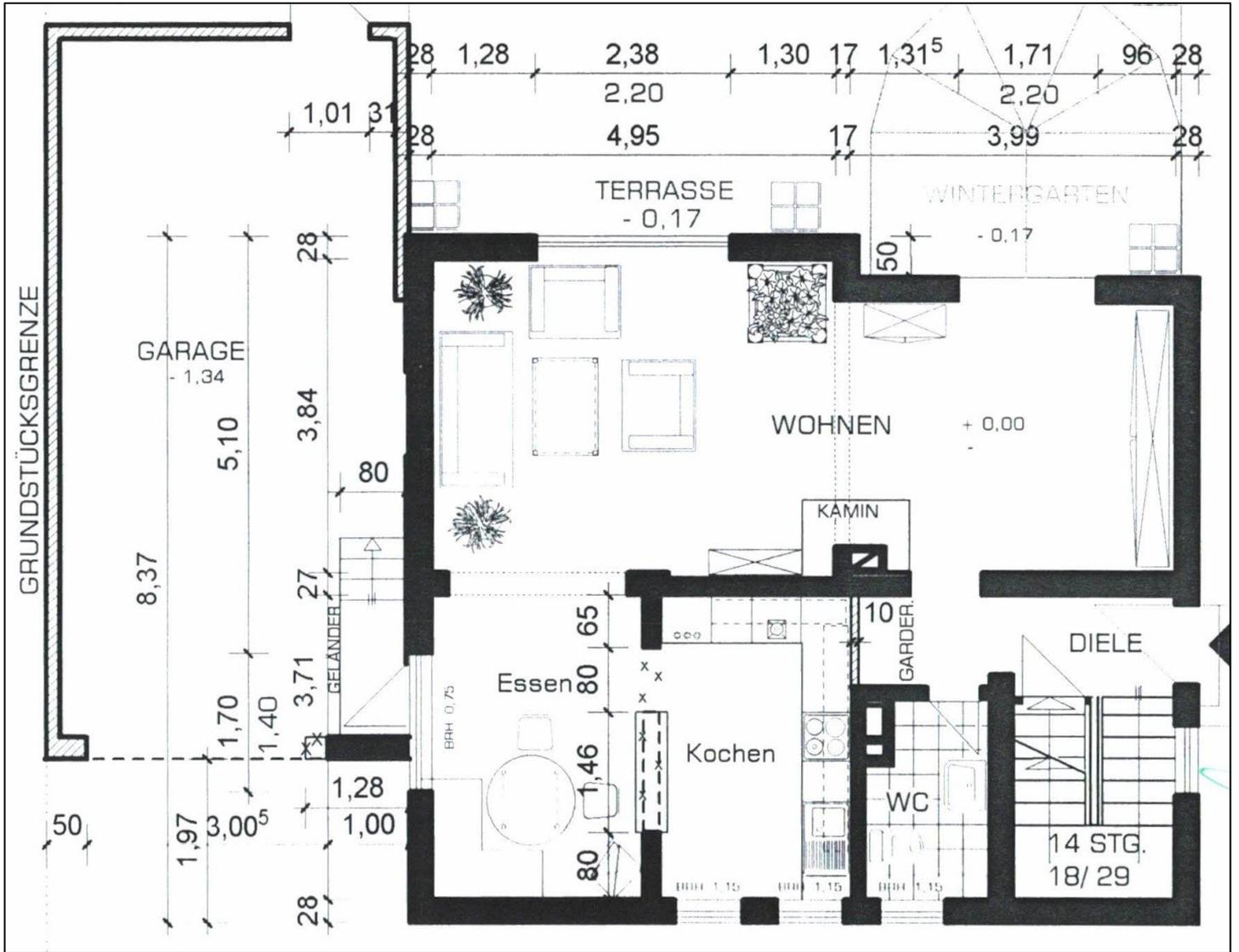


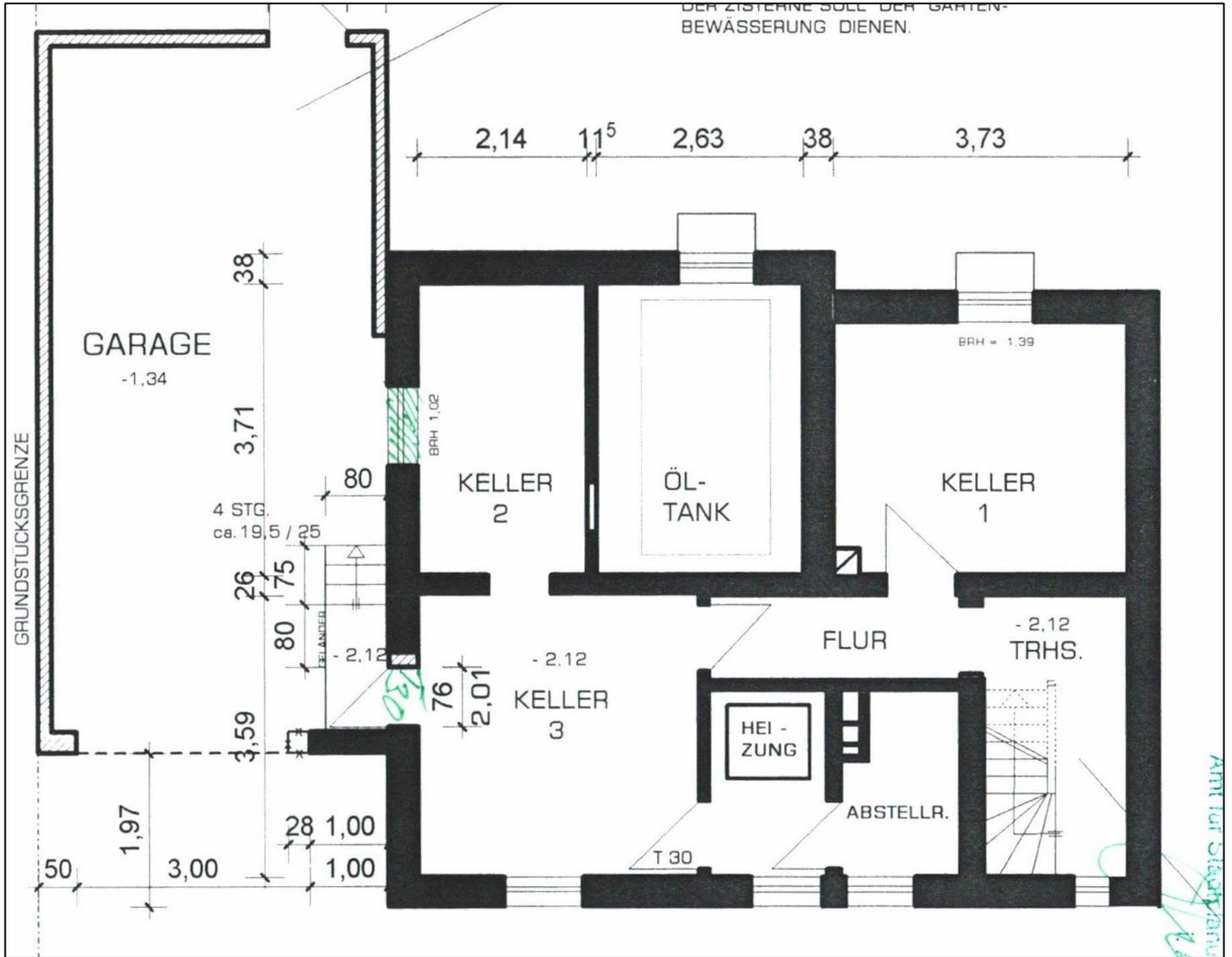
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL







Modernisierungsaufstellung

2004/05 Kernsanierung

Dach und große Gauben vorne und hinten neu

Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer

Heizungsrohre und Heizungen komplett erneuert

Wasserleitungen komplett erneuert

Fenster und Türen alle neu - Straßenseite Schallschutzfenster

Elektrik komplett neu

Rigibs und Malerarbeiten komplett in EG, Flur und OG

2004 Wassertank (6000l) mit Hauswasserpumpe im Garten unterirdisch eingelassen

2007 Garage mit Ausgang und Fenster zum Garten gebaut

2008 Fertigstellung Garage mit Satteldach, Dachboden, elektr. Sektionaltor

Drehstromanschluss 32 u. 64 Ampere, Heizung, Warm- und Kaltwasseranschluss

2008 große Terrasse in Naturstein gebaut; mit Granitblöcke eingerahmt

2010 Garage gefliest

2010 Fassade protect abgestimmt

2014 Klimaanlage im Obergeschoss eingebaut

2021 Keller kernsaniert

Rigibs und Malerarbeiten

2021 Sauna (mit Bio-Ofen) gebaut

EG

hochwertige Küche

Keller und Treppen Granit (Imperial white)

WC und Dusche Granit (Emerald Pearl) -hochwertige Ausstattung (Duravit Anno 1800 etc.), Handtuchheizung

Kamin Jupi in Kray - Unikat

Bose Akustik mit Subwoofer

hochwertige Haustür und Vordach neu

Fenstergitter Schmiedeeisen - Extraanfertigung

OG

Schiffsbodenparkett 2 cm Eiche massiv

Eiche Stiltüren u. Zargen massiv Eiche

Bad Boden Granit (Emerald Pearl) - hochwertige Ausstattung (Duravit Anno 1800 etc.), Handtuchheizung

Balkon - Geländer in Edelstahl - hochwertiger schmiedeeiserner Rundlauf

Keller

Keller komplett beheizt

seperates WC mit Dusche und Waschbecken

Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereiter aus 2012 von Wolf; vorschriftsmäßig gewartet

Öltank 5800 l

Feuchträume mit FI abgesichert

Podest für Waschmaschine und Trockner



Doppelgarage (36 qm)

gefließt

beheizt

Wasseranschluss (Warm- und Kaltwasser)

Dachboden

elekt. Tor

Fenster und Tür zum Garten

Außen

Garten komplett beleuchtet (auch Bewegungsmeldung)- alle Kabel unterirdisch mit Verbindung in den Keller

Vorgarten mit Naturstein gepflastert und Granittreppe zur Einfahrt, Garageneinfahrt (mit Bewegungsmeldung) sowie Eingangsbereich komplett gepflastert und beleuchtet

Videokameras außen - 4 Stück rund ums Haus

Eingangs- und Garageneinfahrtstor sowie Zaunanlage Schmiedeeisen

Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer

Sonstiges

Heizungsleitungen in Kupfer

Heizkörper alle neu

Abwasserrohre neu in Skolan

alle Stromleitungen und Verteilungen erneuert

Schalter und Steckdosen Merten Programm Antik

Großer Holz- und Geräteschuppen im Vorgarten

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