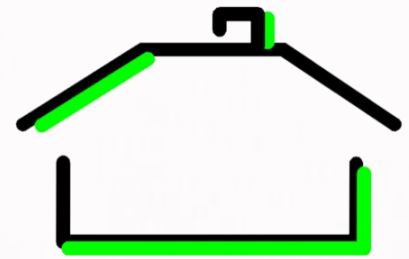


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45130 Essen-Rüttenscheid

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schönen Eigentumswohnungen in Rüttenscheid 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 Wohnungen bei einer Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	Zwei Eigentumswohnungen
Wohnfläche	ca. 157,33 m ²
Etage	Dachgeschoss und Spitzboden
Raumanzahl	5 Räume
Baujahr	ca. 1965

Lage

Ortsteil

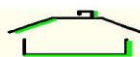
Rüttenscheid bietet Wohn- und Lebensqualität in der Nähe der Essener Innenstadt und den Naherholungsgebieten des Essener Stadtwaldes, mit schönen Wander- und Radwegen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Ärzte und Apotheken befinden sich im unmittelbaren Umfeld bzw. sind fußläufig schnell zu erreichen. Berufspendler finden in kurzer Entfernung Auffahrten zu der Autobahn A 52 sowie den S-Bahnhof Essen-Süd und weitere Haltestellen des ÖNPV. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ballungsräume des Ruhrgebietes gegeben. Sportbegeisterten bietet Essen-Rüttenscheid eine Vielzahl von Möglichkeiten. Im nahen Schwimmbadzentrum Rüttenscheid sowie im Stadtwald findet der Sportler ein reichhaltiges Angebot und ausreichend Wander- und Radwege. Der Grugapark in Rüttenscheid bietet Jung und Alt zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung

Dachgeschoss	21,35 m ² Wohnzimmer
	14,04 m ² Diele
	9,91 m ² Küche
	5,60 m ² Badezimmer
	21,35 m ² Schlafzimmer
	16,05 m ² Kinderzimmer
Spitzboden	32,96 m ² Wohnzimmer
	15,60 m ² Küche
	5,40 m ² Badezimmer
	16,22 m ² Schlafzimmer
	2,82 m ² Garderobe

Hinweis

Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. 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

Wohnungszustand	Die Wohnung im Spitzboden wurde bereits umfassend modernisiert. Die Wohnung im Dachgeschoss wird unrenoviert übergeben.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Fernwärme Baujahr des Hauses: 1965 Energiebedarf: 125 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: D

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ 545.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	nach Absprache
Hinweis	Derzeit stellen wir alle Informationen für unser Exposé zusammen. Die hier genannten Informationen sind noch nicht geprüft und wir können keine Gewähr übernehmen.

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**



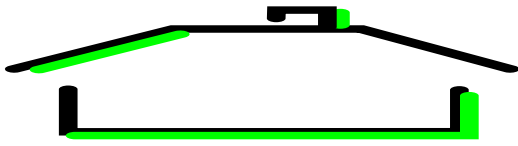
**FRIEDRICH
HERKENDELL**









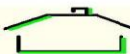
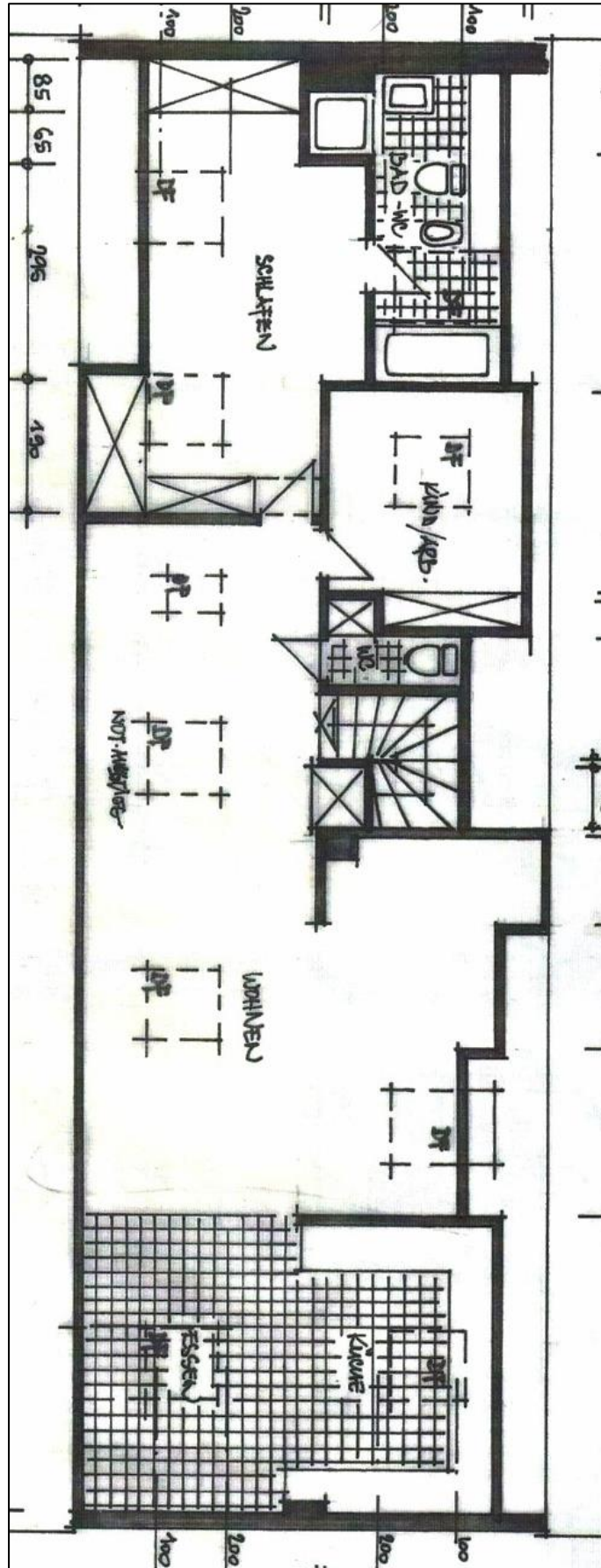


IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

FRIEDRICH HERKENDELL

Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



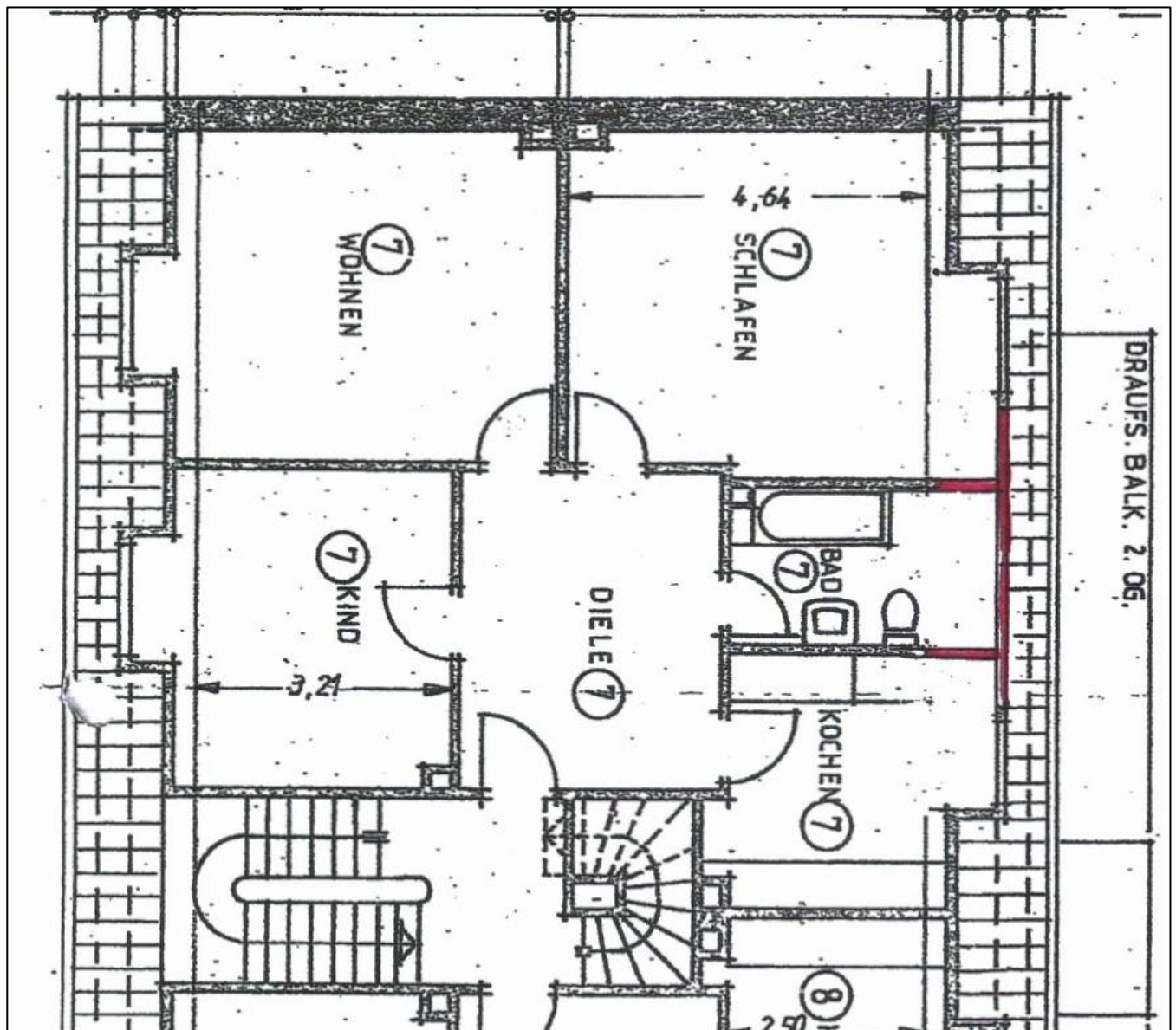
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



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