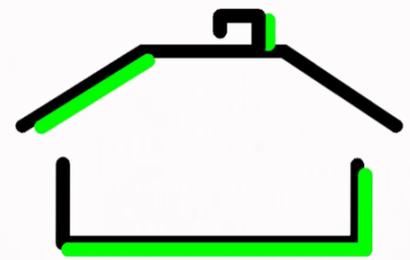


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

### Praxis / Wohnung in 45128 Essen-Südviertel

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese Praxisetage im Moltkeviertel 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 Praxis bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektdaten

Ortsteil	Südviertel
Objekttyp	Praxisetage
	Derzeit prüfen wir die Möglichkeit, die Praxis in eine Eigentumswohnung umwandeln zu können.
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup> lt. Eigentümeraufstellung
Etage	1. Etage
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	ca. 1967



## Raumaufteilung

Obergeschoss	15,09 m <sup>2</sup> Sprechzimmer
	17,42 m <sup>2</sup> Behandlungszimmer
	22,61 m <sup>2</sup> Labor
	21,22 m <sup>2</sup> Wartezimmer
	2,21 m <sup>2</sup> WC 1
	2,57 m <sup>2</sup> WC 2
	15,52 m <sup>2</sup> Diele
	6,20 m <sup>2</sup> Balkon
Hinweis	abzüglich 3% Putz

Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

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

Nebenkosten	aktuell monatlich: Hausgeld € 213, Heizkosten 2020-21 € 102, Grundsteuer 65
anfallende Arbeit	Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.
Energieausweis	Der Energieausweis ist beantragt und liegt in Kürze vor. Eine Besichtigung kann kurzfristig nach Fertigstellung des Ausweises erfolgen.

### **Angebotsbedingungen**

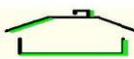
Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab Juni 2022 möglich
Angebotspreis	inkl. Außenstellplatznutzung € 269.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Hinweis	Dieses Exposé beinhaltet nur die ersten Eckdaten, wie sie uns vom Anbieter mitgeteilt wurden und soll der Vorabinformation dienen. Alle weiteren Informationen werden wir dann in unserem ausführlichen Exposé zusammenfassen. Im Haus wurde nach Eigentümergebrauch bereits eine Gewerbeetage in eine Wohnung umgewandelt. Derzeit prüfen wir, ob dies hier auch möglich ist.

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.

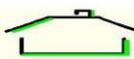
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

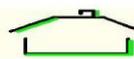
Ihre Alexandra Haneke



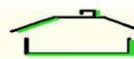
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



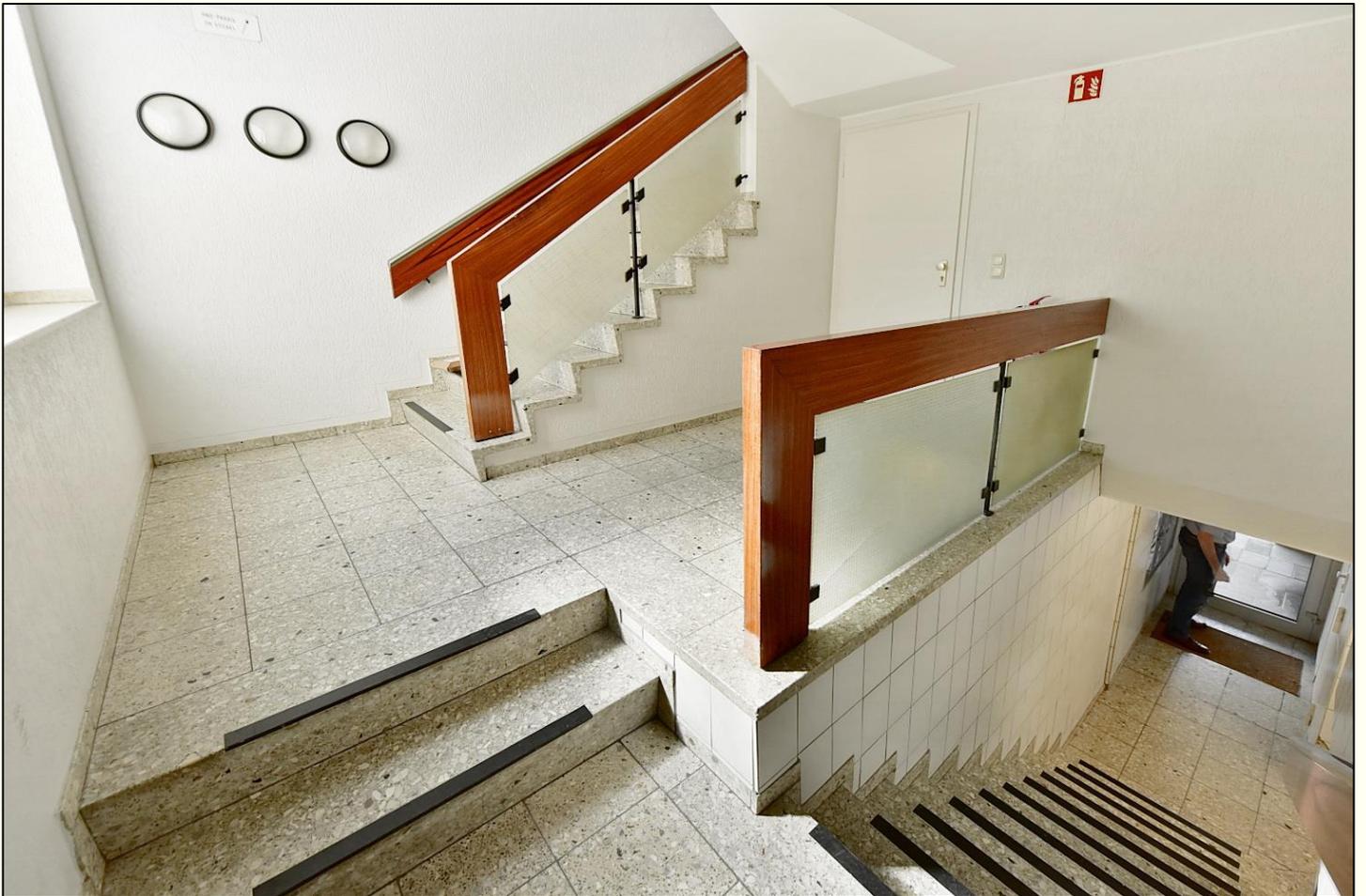
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

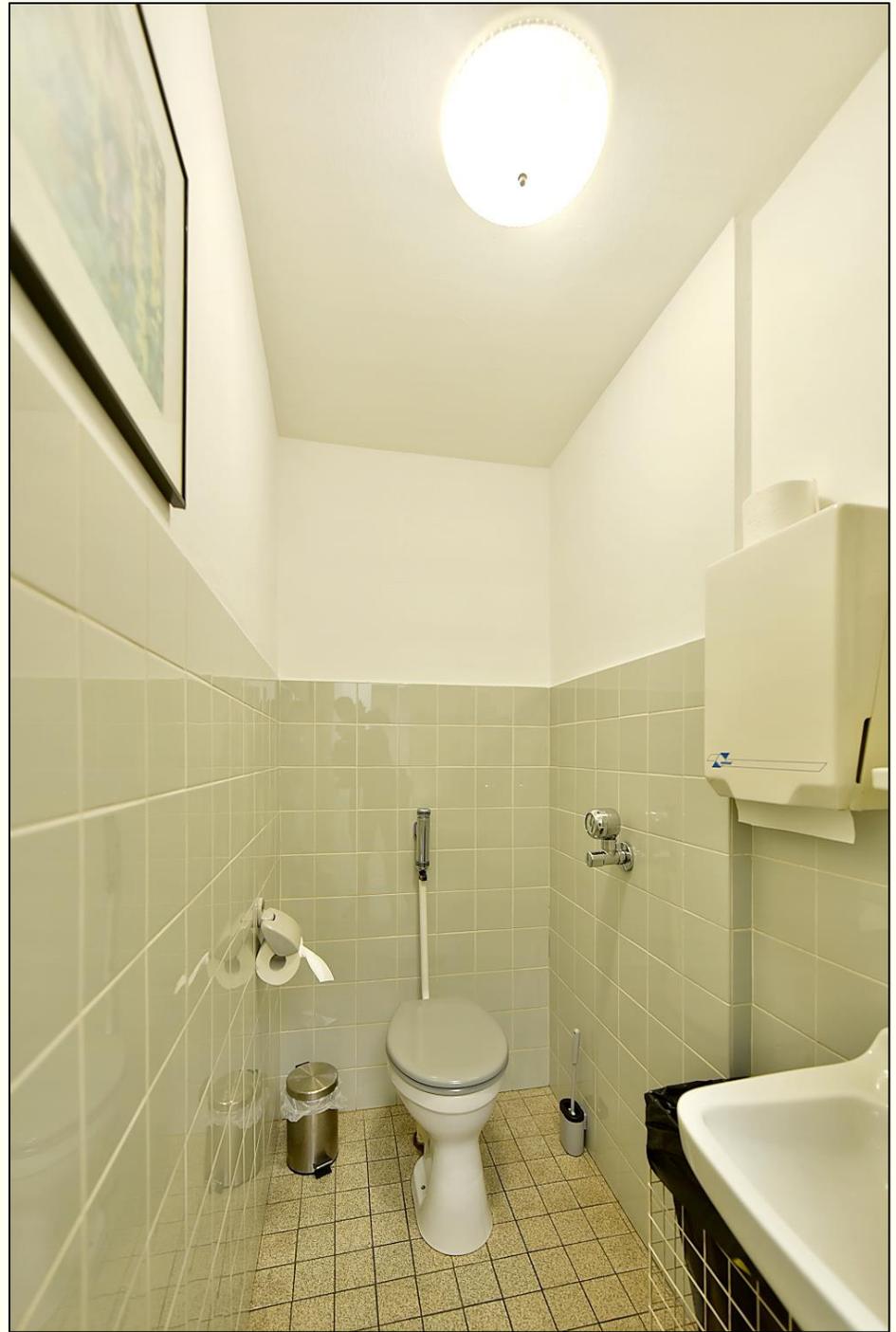


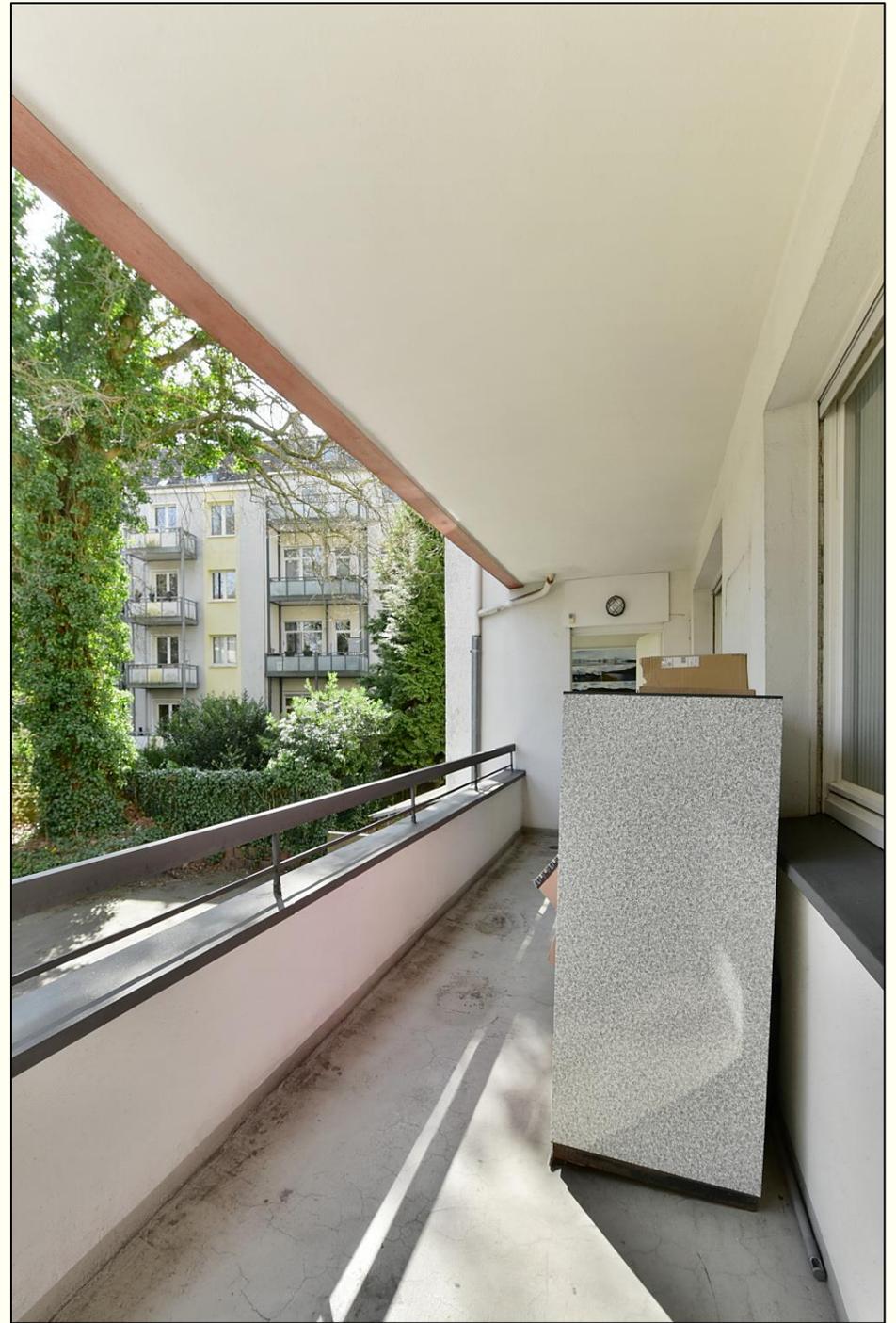
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

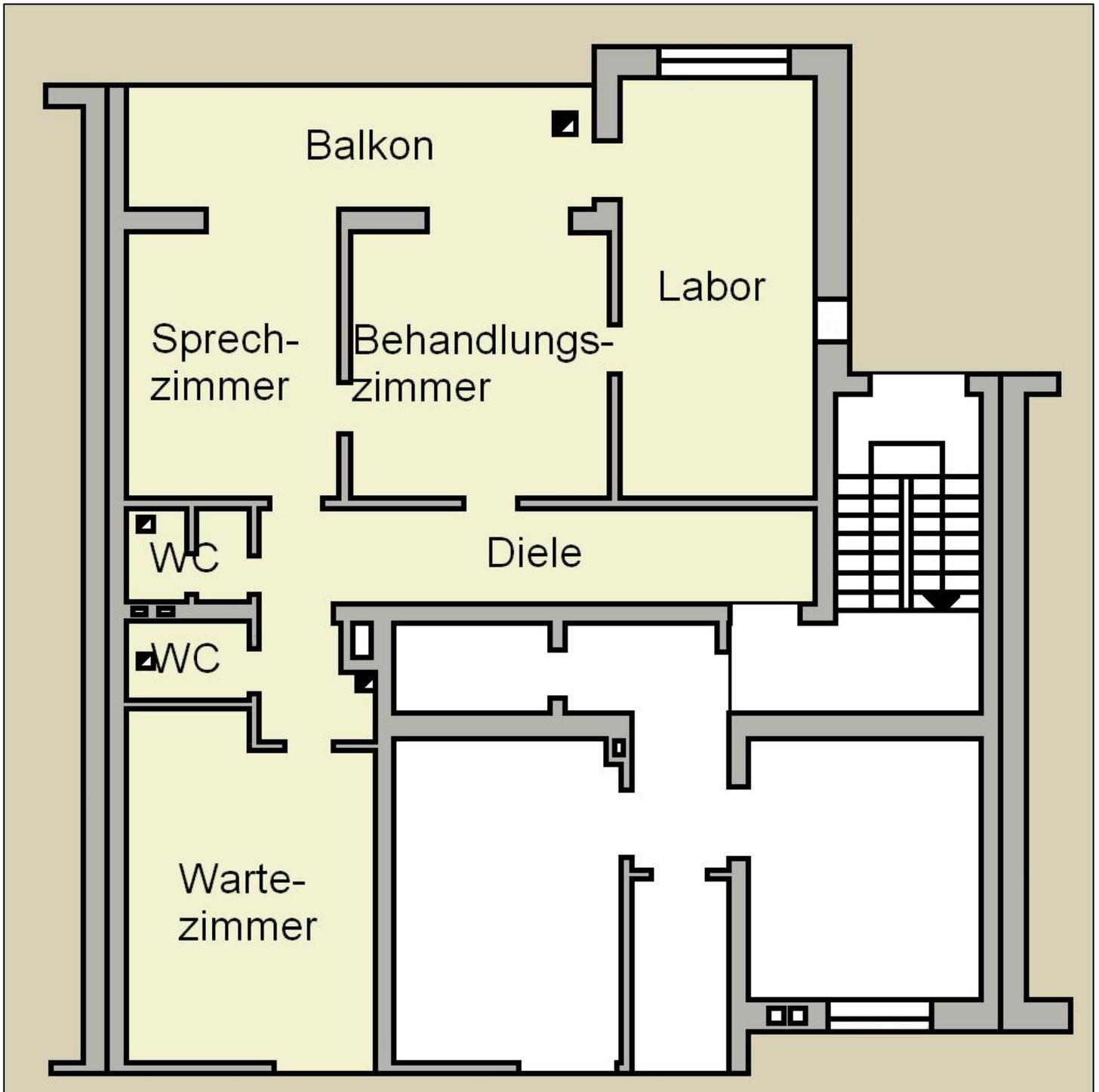












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

