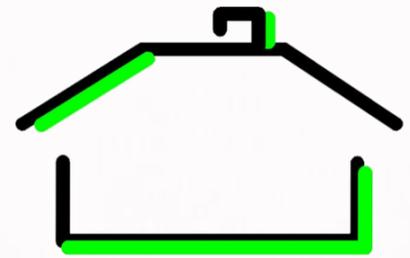


FRIEDRICH HERKENDELL



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 schöne Eigentumswohnung 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 Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt lt. Eigentümerangabe ca. 97 m ² .
Etage	2. Etage
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	ca. 1956

Lage

Ortsteil	<p>Rüttenscheid bietet Wohn- und Lebensqualität in der Nähe der Essener Innenstadt und den Naherholungsgebieten des Essener Stadtwaldes, mit schönen Wander- und Radwegen.</p> <p>Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Ärzte und Apotheken befinden sich im unmittelbaren Umfeld bzw. sind fußläufig schnell zu erreichen.</p> <p>Berufspendler finden in kurzer Entfernung Auffahrten zu der Autobahn A 52 sowie den S-Bahnhof Essen-Süd und weitere Haltestellen des ÖPNV. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ballungsräume des Ruhrgebietes gegeben.</p> <p>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.</p> <p>Der Grugapark in Rüttenscheid bietet Jung und Alt zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.</p>
----------	---

Raumaufteilung

Obergeschoss	25,30 m ² Wohnzimmer 8,71 m ² Küche 7,80 m ² Diele 2,40 m ² Garderobe 4,58 m ² Badezimmer 1,70 m ² Gäste-WC 16,01 m ² Schlafzimmer 15,51 m ² Kinderzimmer 10,06 m ² Kinderzimmer 1,95 m ² Abstellraum 3,27 m ² Balkon (50% x 6,55 m ²)
--------------	---

Hinweis	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

Wohnungszustand	Entsprechend des Baujahres steht eine Renovierung bzw. Modernisierung der Wohnung an.		
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis	Energieträger:	
	Fernwärme	Baujahr des Hauses:	1956
	Energieverbrauchskennwert:	103,7	kWh/(m ² a)
	Energieeffizienzklasse:	D	

Angebotsbedingungen

Angebotspreis	€ 330.000 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 nur die ersten Eckdaten, wie sie uns vom Anbieter mitgeteilt wurden und soll der Vorabinformation dienen. *** Wir arbeiten an der Überprüfung und Vervollständigung der Informationen um Ihnen kurzfristig ein detaillierteres Exposé zur Verfügung stellen zu können. ***

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.

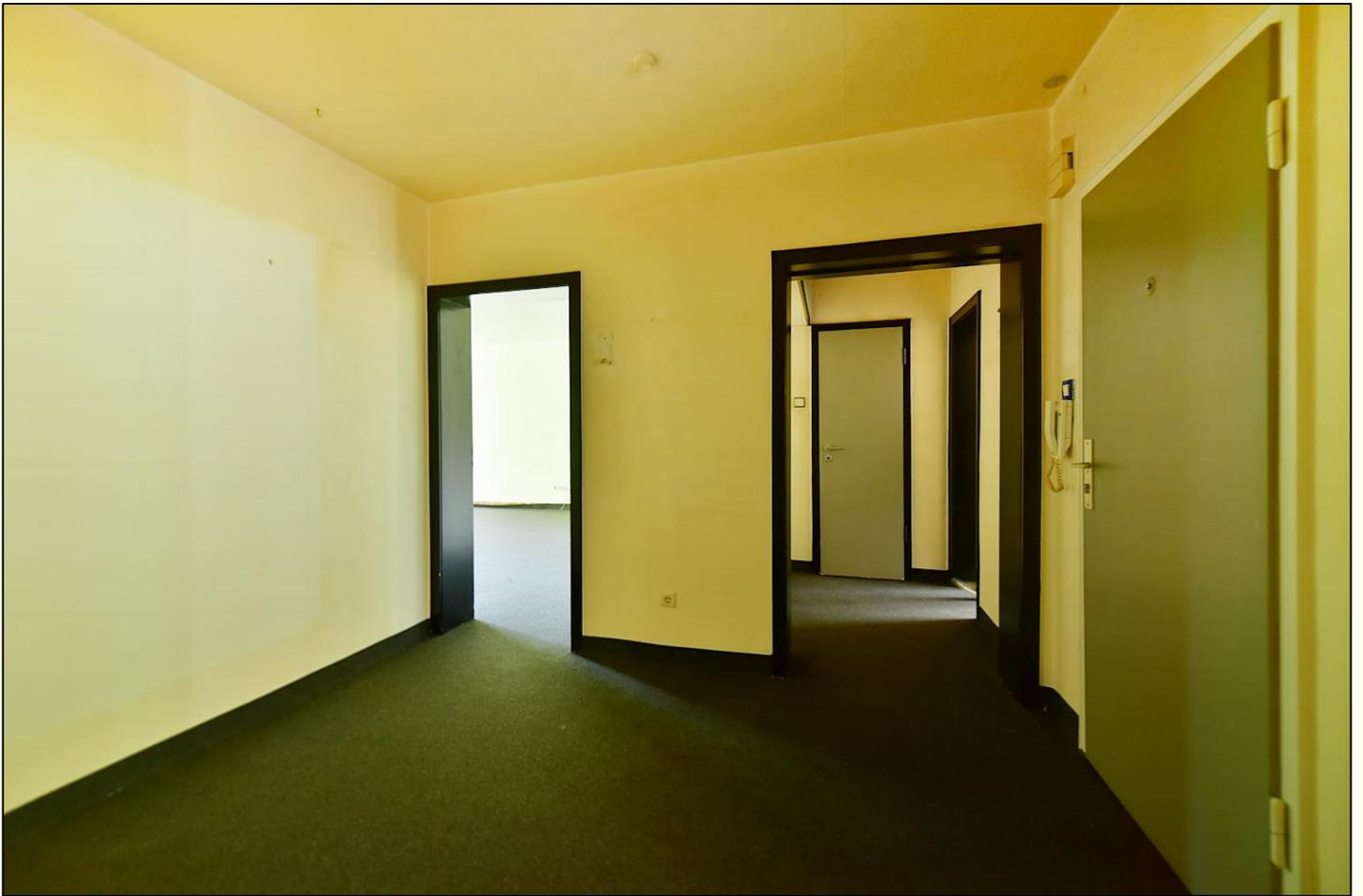
Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke









**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



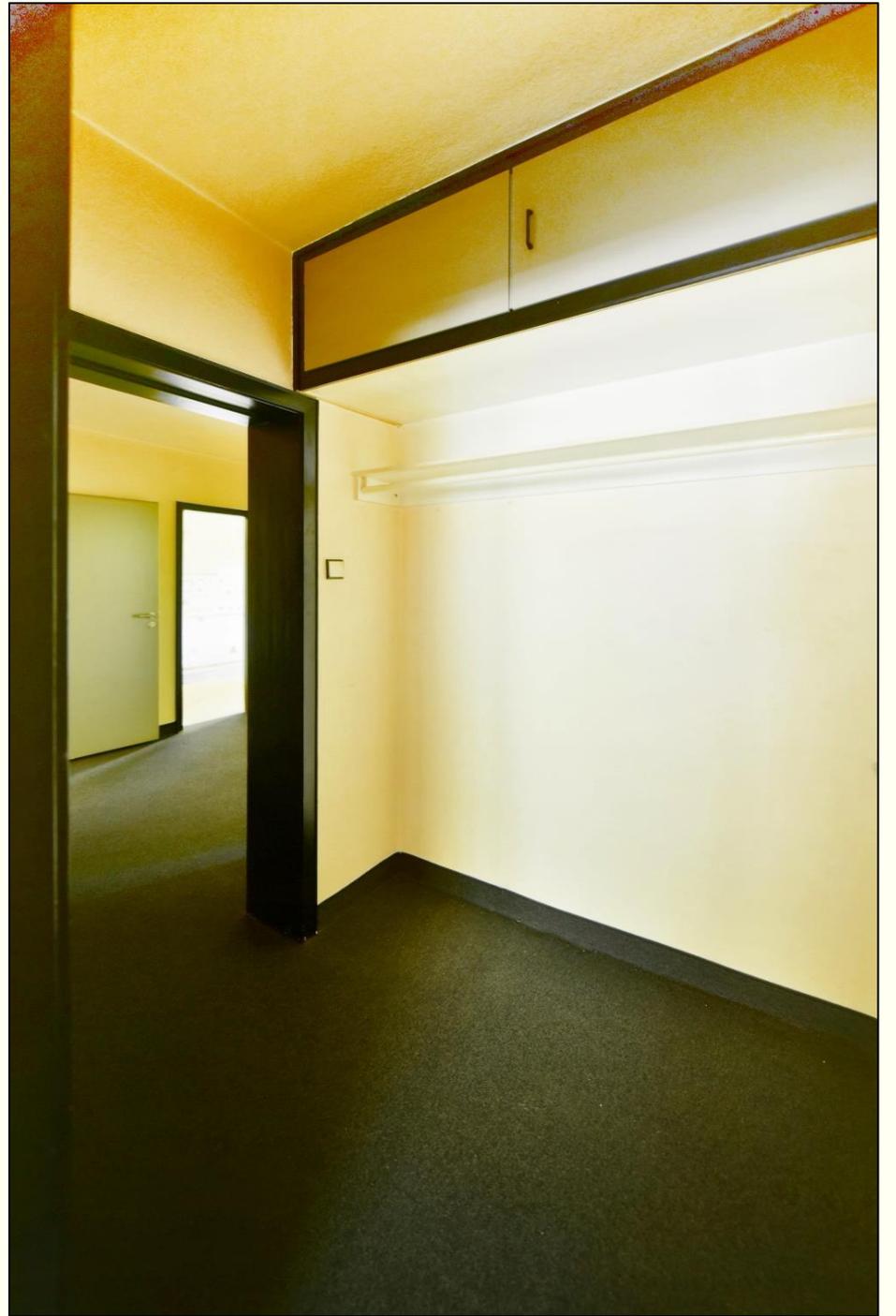
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



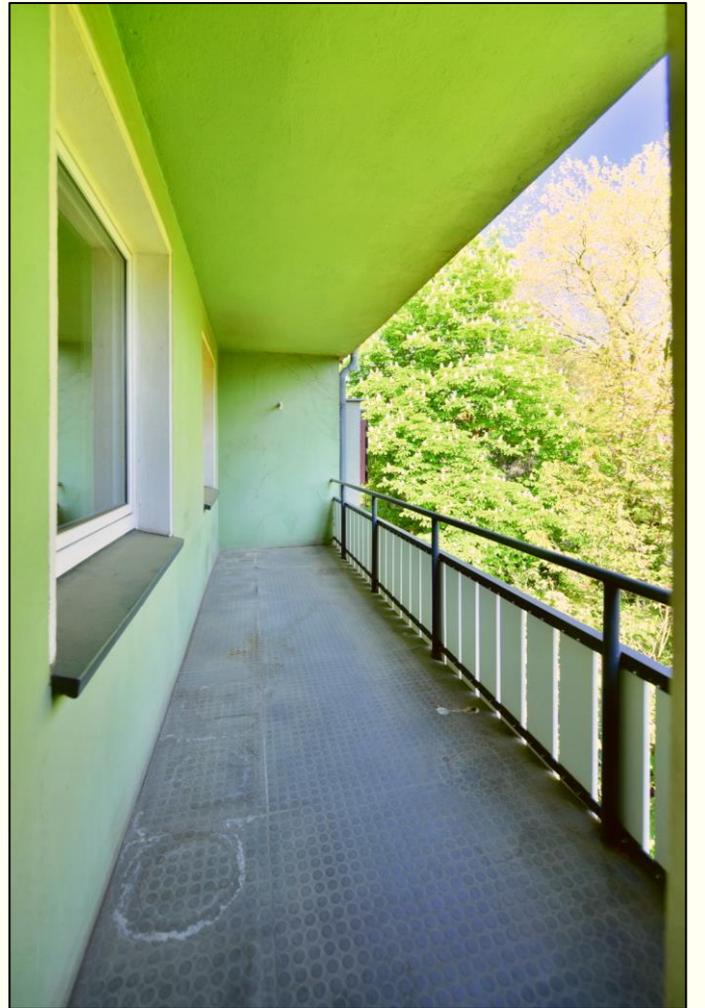
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

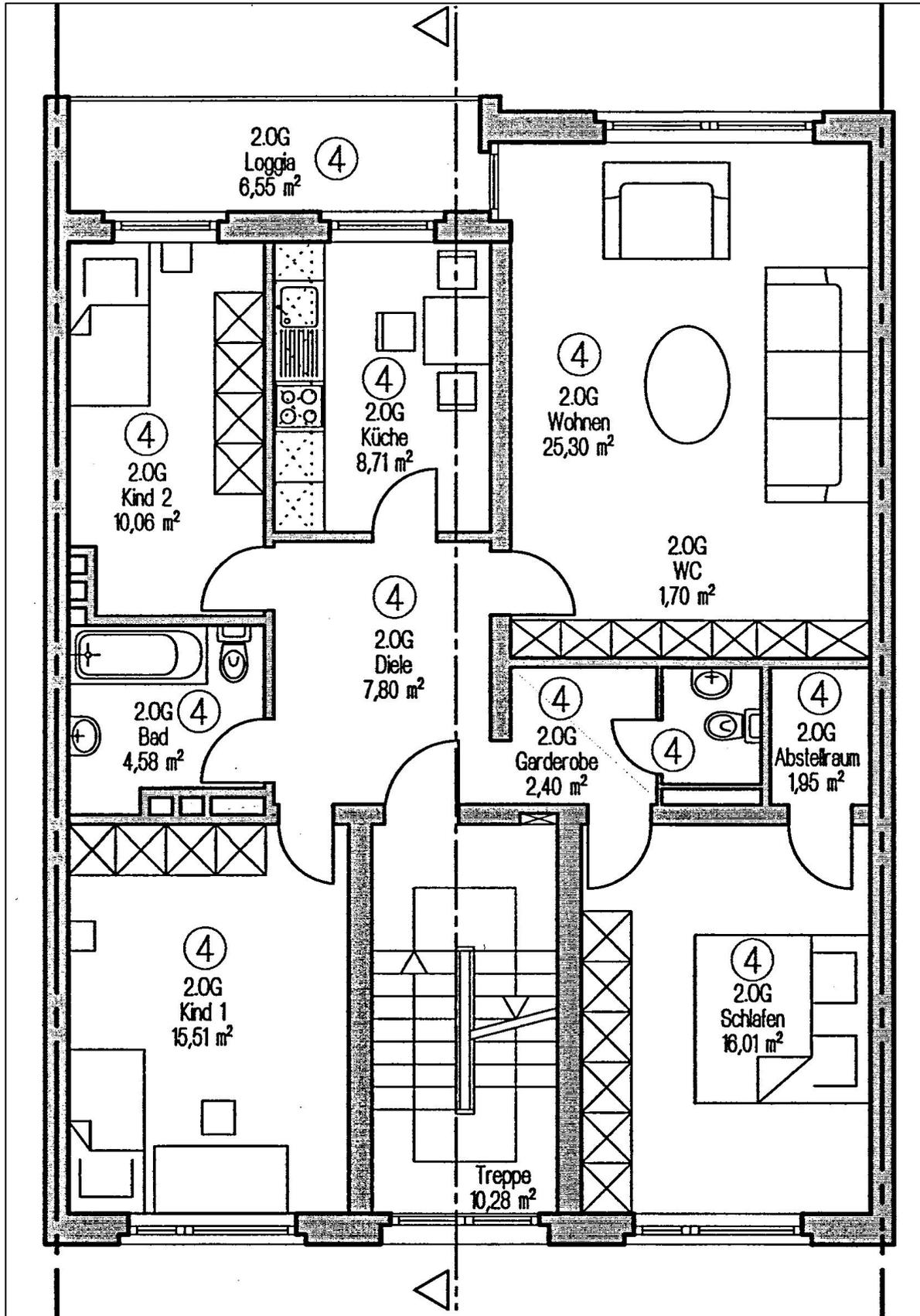












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

