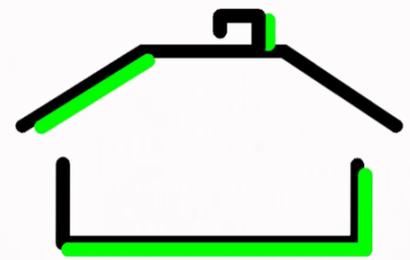


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Zweifamilienhaus in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Immobilie in Kettwig 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	Ein-/Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 190 m ² Wohnfläche
Raumanzahl	5 Räume
Baujahr	Das Haus wurde ca. 1963 erbaut.
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt ca. 681 m ² .



Lage

Ortsteil

Kettwig gilt als begehrtes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur. Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.

Kettwig verfügt durch den S-Bahnhof über einen komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof. Für PKW-

Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 52 beste Anbindung nach Essen, Düsseldorf und zum gesamten Ruhrgebiet.

Raumaufteilung

Erdgeschoss	61,77 m ² Wohnzimmer 13,33 m ² Esszimmer 12,82 m ² Küche 5,17 m ² Garderobe 5,20 m ² Badezimmer 11,06 m ² Schlafzimmer 2,85 m ² Terrasse (25% x 3,51 m x 3,25) derzeit verglast
Obergeschoss	27,63 m ² Wohnzimmer 17,44 m ² Küche 7,58 m ² Badezimmer 21,09 m ² Schlafzimmer 10,58 m ² Abstellraum
Spitzboden	ca. 75 m ² Nutzfläche, Bodenfläch ohne Abzug der Schrägen
Untergeschoss	ca. 150 m ² Nutzfläche ohne Abzug der Treppe und inkl. Garage
Hinweis	abzüglich 3% Putz

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

Die Pläne im Exposé dienen zur ersten Übersicht. Die abweichenden amtlichen Baupläne stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Hauszustand	Entsprechend des Baujahres steht eine umfassende Modernisierung des Hauses an, um auch heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1963 Energiebedarf: 241,6 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: G

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab Herbst 2023 möglich
Angebotspreis	€ 485.000 zzgl. 1,5% 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.

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

Auf Grund gesetzlicher Regelungen kann es beim Kauf oder bei der Vermietung von Immobilien zu Nachrüstpflichten kommen, insbesondere im Hinblick auf umwelttechnische Anforderungen wie Heizung, Kamin, Wärmedämmung, Abwasserleitungen und vielem mehr.

Auch steuerliche und rechtliche Sachverhalte, existierende Förderprogramme sowie die Auswirkungen möglicher Änderungen von Gesetzen und Vorschriften sollten vom Käufer/Verkäufer/Mieter/Vermieter vor Vertragsabschluss geprüft werden.

Der Makler legt den Vertragsparteien nahe, diese Sachverhalte vor Vertragsabschluss durch entsprechende Fachleute (Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Energieberater, ...) prüfen zu lassen.

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

Ihr Ralph Herkendell





EG / Wohnzimmer



EG / Wohnzimmer



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



EG / Wohnzimmer



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



EG Freisitz



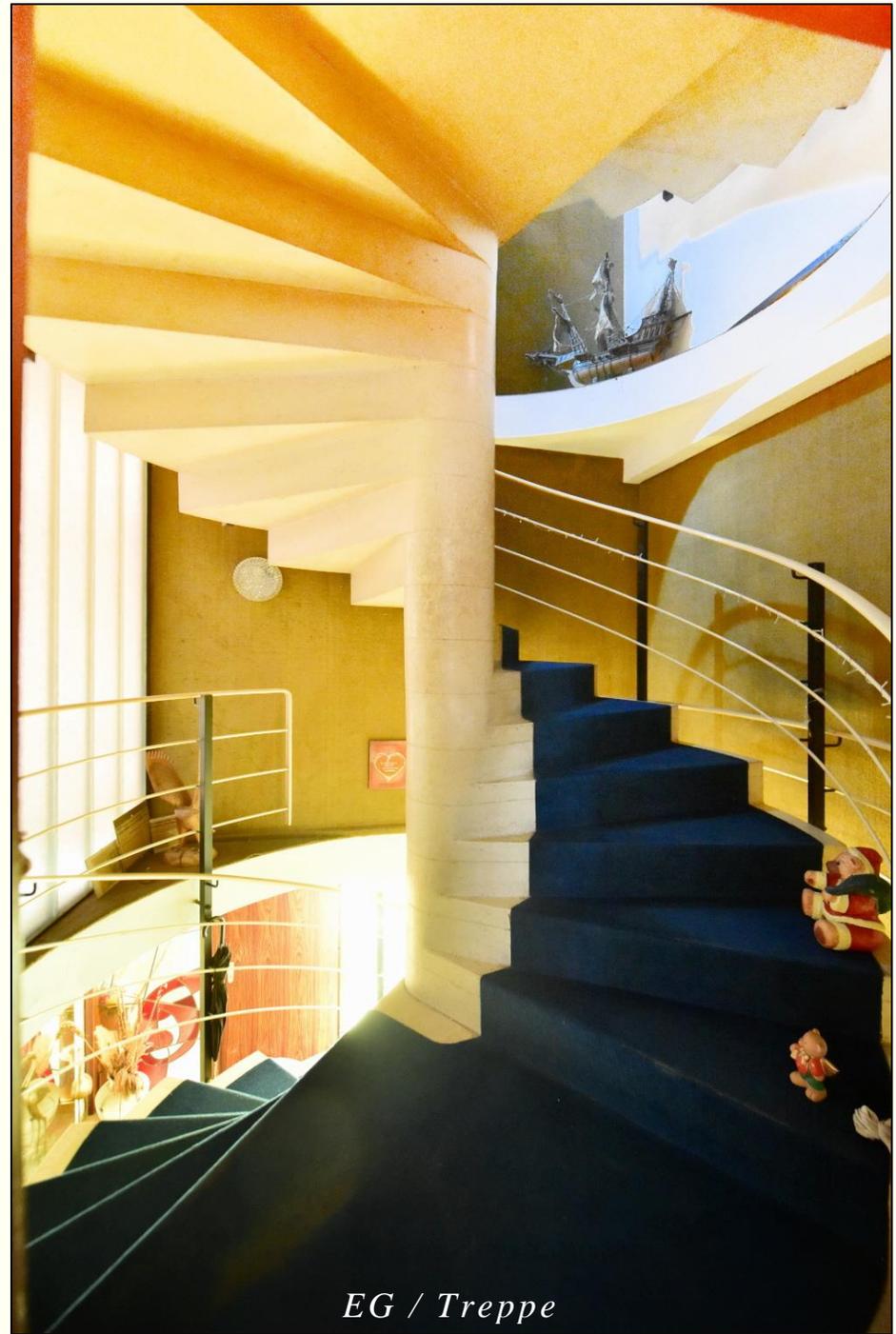
EG / Küche



EG / Esszimmer / Spielzimmer



EG / WC



EG / Treppe



DG / Kinderzimmer



DG / Schlafzimmer



SB / Nutzfläche



UG / Hobbyraum / Nutzfläche



UG / Eingang



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

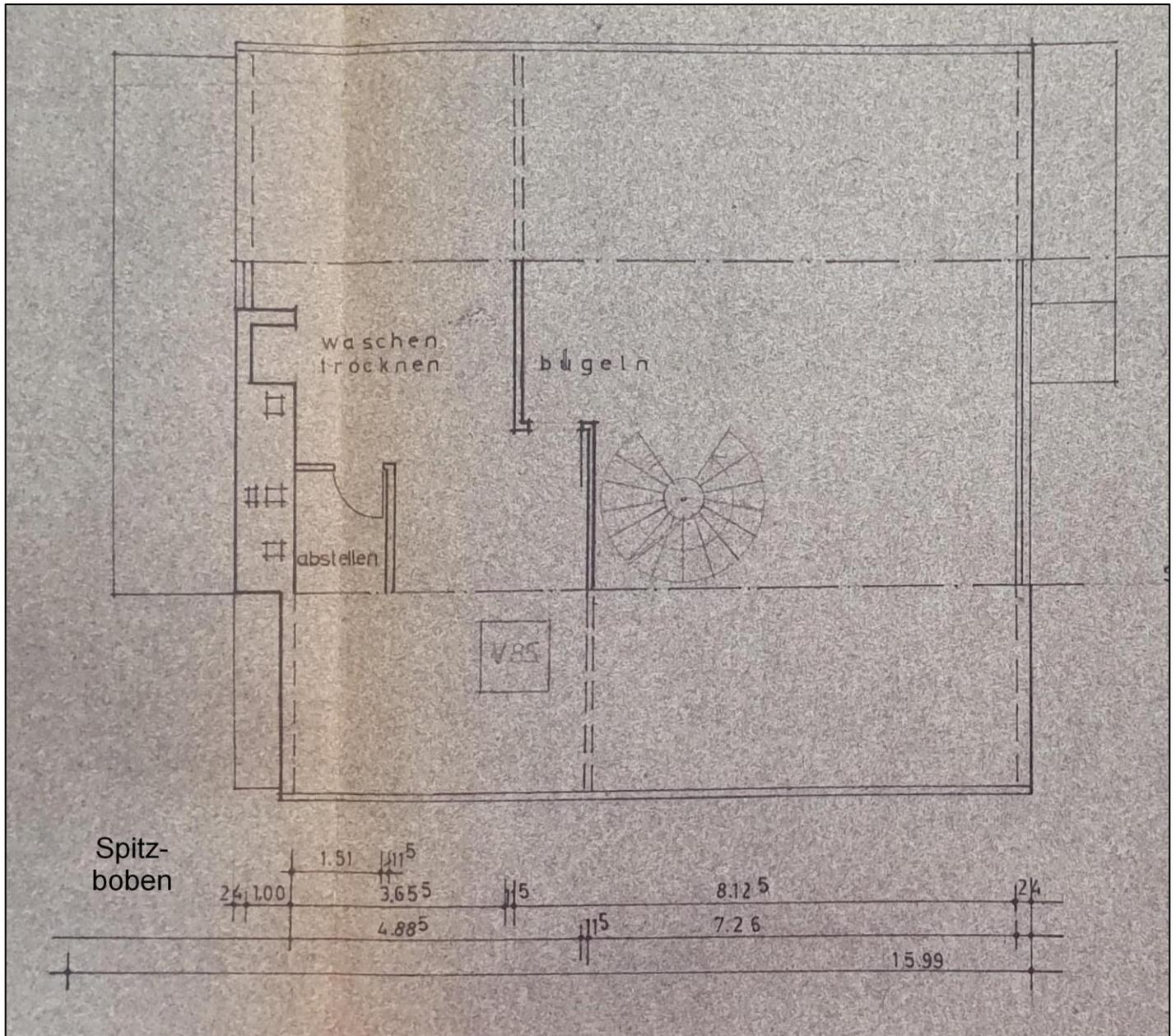


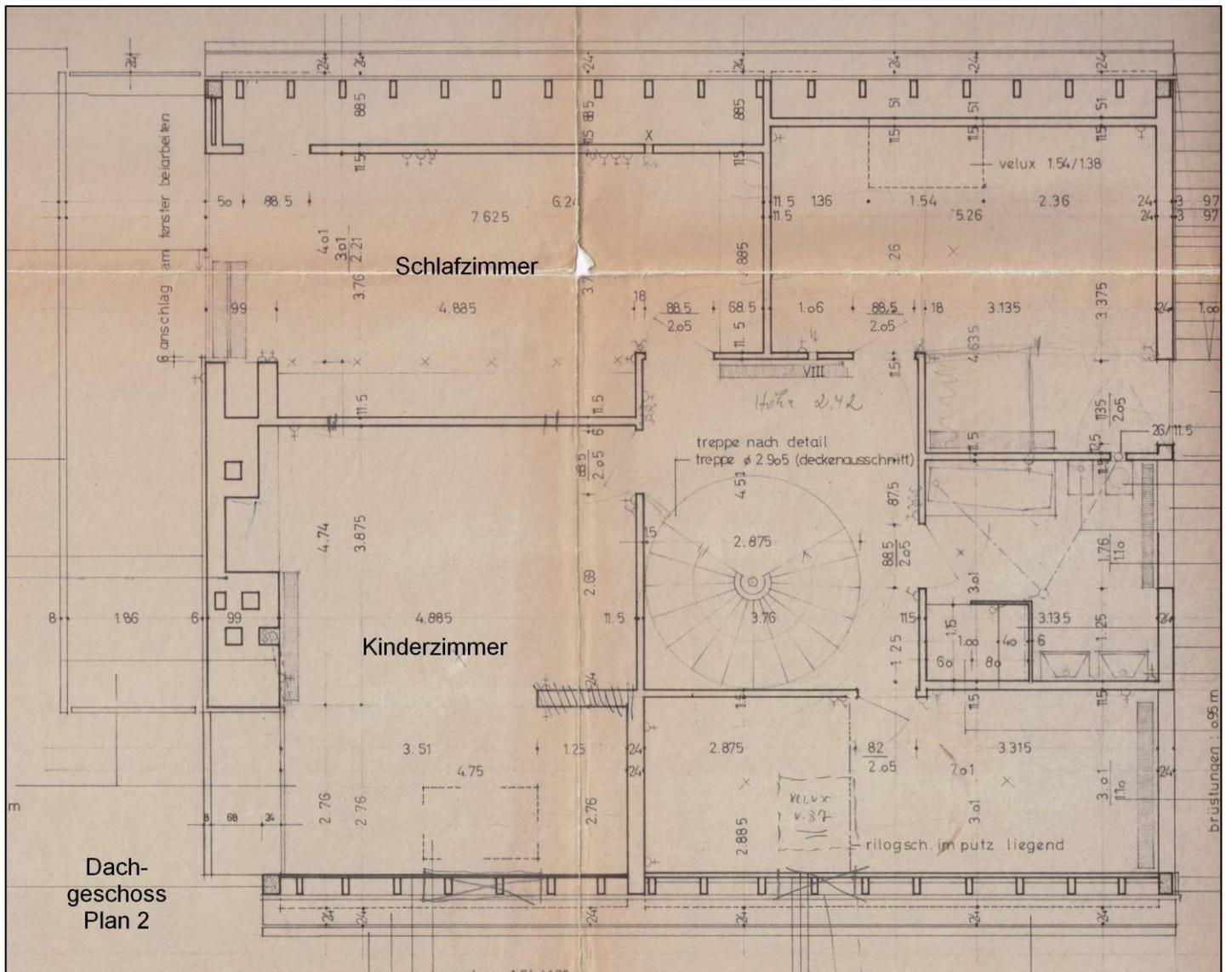
FRIEDRICH
HERKENDELL

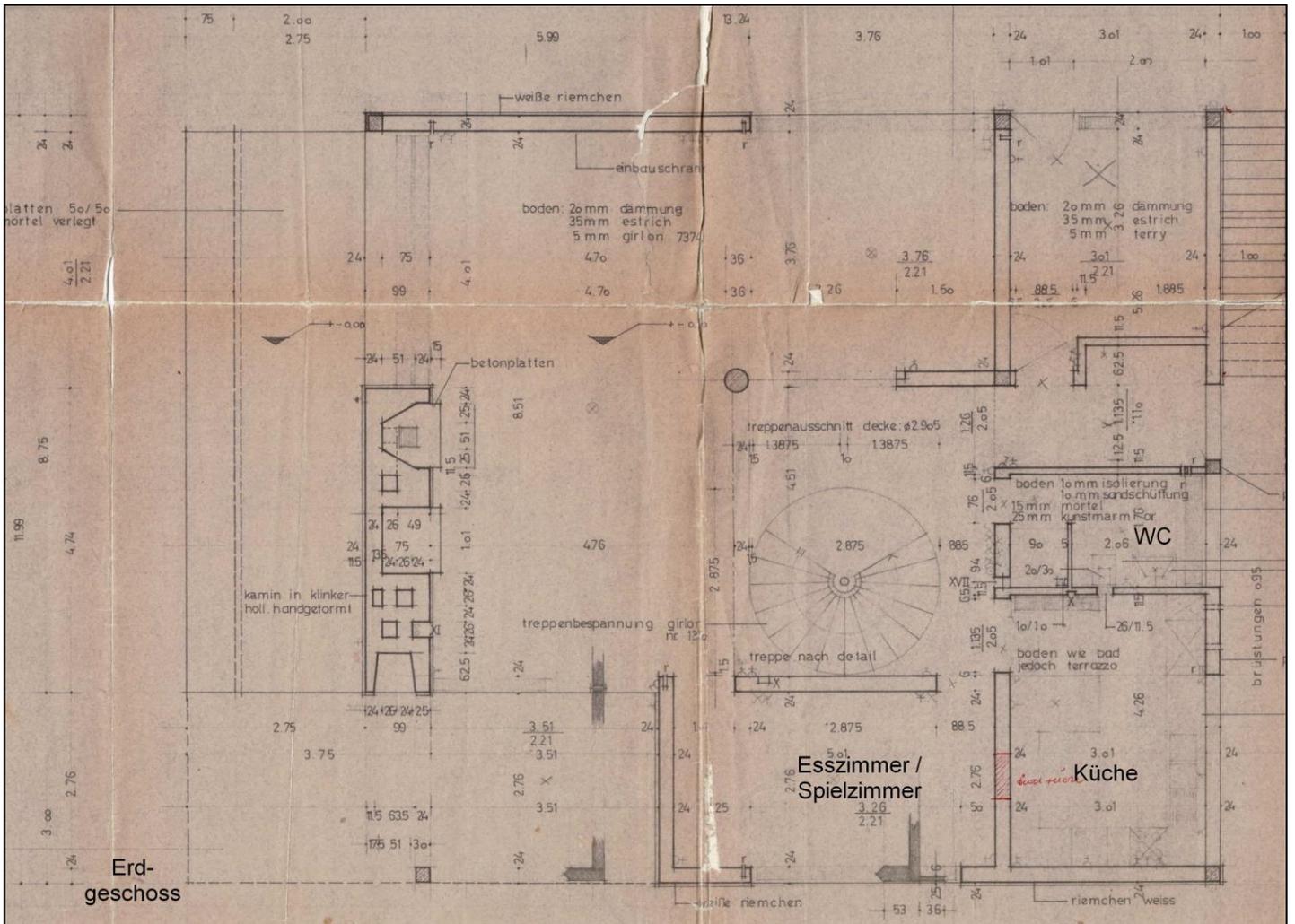


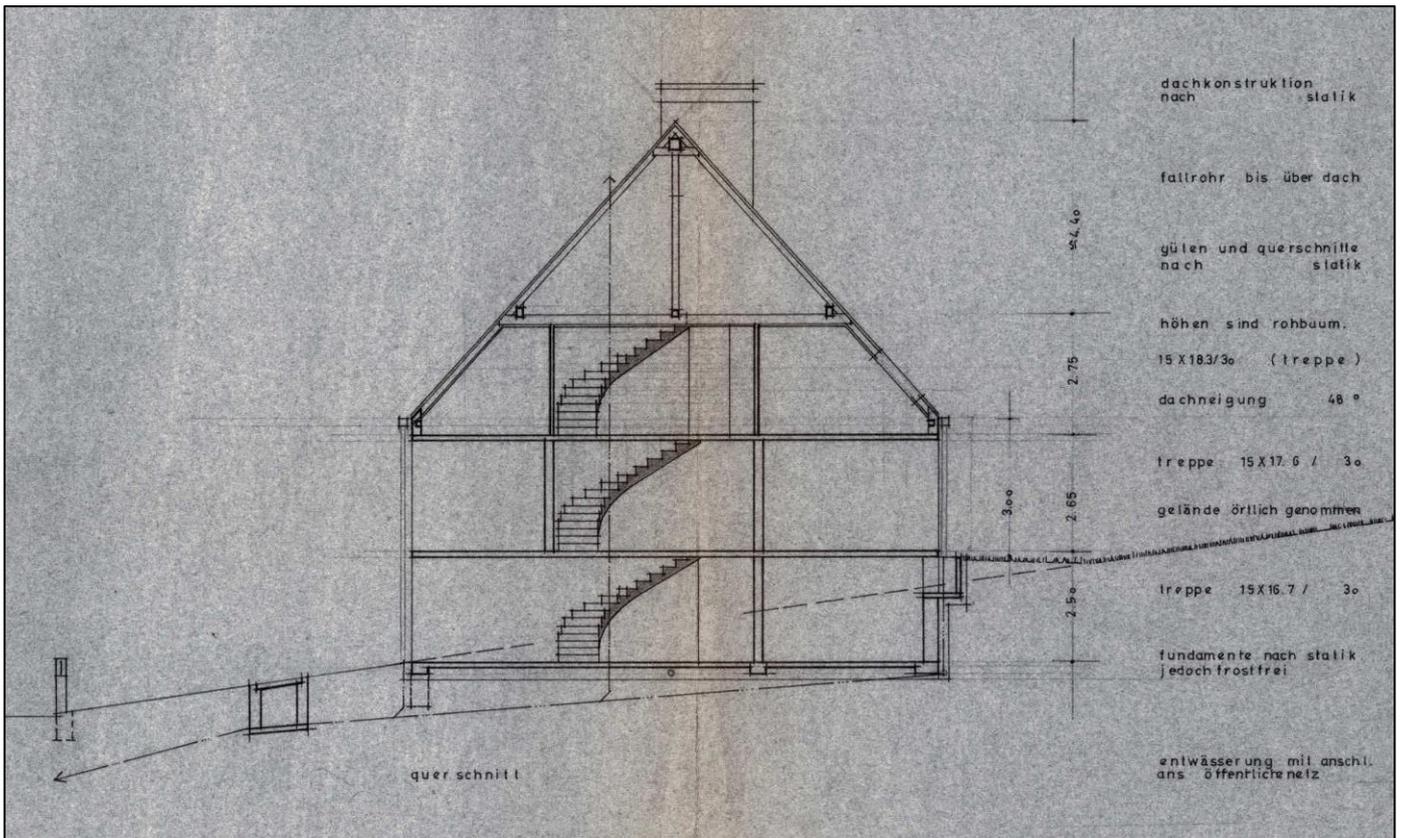
IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

**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.



*Eigentümergefotos aus
früheren Jahren*



Eigentümergefotos aus früheren Jahren