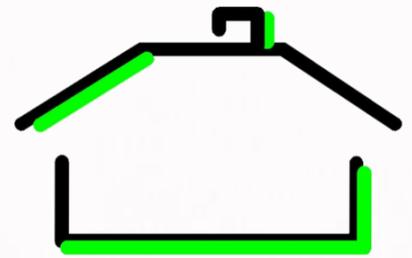


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45149 Essen-Fulerum

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses gut vermietete Zweifamilienhaus in Fulerum 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	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage am Haus und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 232,5 m ²
Raumanzahl	6 Räume
Baujahr	ca. 1968
Grundstück	ca. 840 m ²
Mieteinnahmen	Beide Wohnungen im Haus sind aktuell vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell für eine Kaltmiete von monatlich € 930 vermietet und wird voraussichtlich Mitte 2023 frei. Die Erdgeschosswohnung ist aktuell für eine monatliche Kaltmiete von € 1.000 vermietet, wobei eine Kündigung vom Vermieter bis zum 15.6.2028 Ausgeschlossen ist.



Lage

Ortsteil	Fulerum zählt zu den beliebtesten Ortsteilen von Essen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld mit vielen Grünanlagen sowie die ländlich reizvolle Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität.
----------	---

Das Rhein-Ruhr-Zentrum mit Kino, Gastronomie, Apotheke, vielfältigen weiteren Einkaufsmöglichkeiten und kostenfreiem Parken ist nur 4 Autominuten entfernt.

Bei Autofahrern ist die Nähe zu den Autobahnen A 52 nach Düsseldorf und Bochum/Dortmund sowie auch die A 40 nach Bochum/Dortmund bzw. Duisburg und weiter zum Niederrhein und Venlo gefragt.



Raumaufteilung

Erdgeschoss	35,30 m ²	Wohnzimmer
	15,92 m ²	Esszimmer
	9,92 m ²	Küche
	1,91 m ²	Garderobe
	18,33 m ²	Diele
	3,45 m ²	Flur
	5,95 m ²	Badezimmer
	1,62 m ²	Gäste-WC
	17,79 m ²	Schlafzimmer
	1,15 m ²	Abstellraum
	7,36 m ²	Terrasse (25% x 30,34 m ²)
Obergeschoss	35,30 m ²	Wohnzimmer
	15,92 m ²	Esszimmer
	9,92 m ²	Küche
	1,91 m ²	Garderobe

11,59 m² Diele
3,45 m² Flur
5,95 m² Badezimmer
1,62 m² Gäste-WC
17,79 m² Schlafzimmer
6,45 m² Kinderzimmer
1,15 m² Abstellraum
2,75 m² Balkon (25% x 11,38 m²)

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

Angebotsbedingungen

Außenbesichtigung Überzeugen Sie sich gerne bei einer Außenbesichtigung von der günstigen Lage des Hauses oder vereinbaren Sie direkt eine Innenbesichtigung mit uns.

Übergabetermin Der Kauf des Hauses kann kurzfristig erfolgen. Beide Wohnungen im Haus sind derzeit vermietet.

Angebotspreis € 790.000 zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.
Dieser Preis enthält keine Verkäufercourtage.

Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.

Energieausweis Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1968 Energiebedarf: 229,3 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.

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.

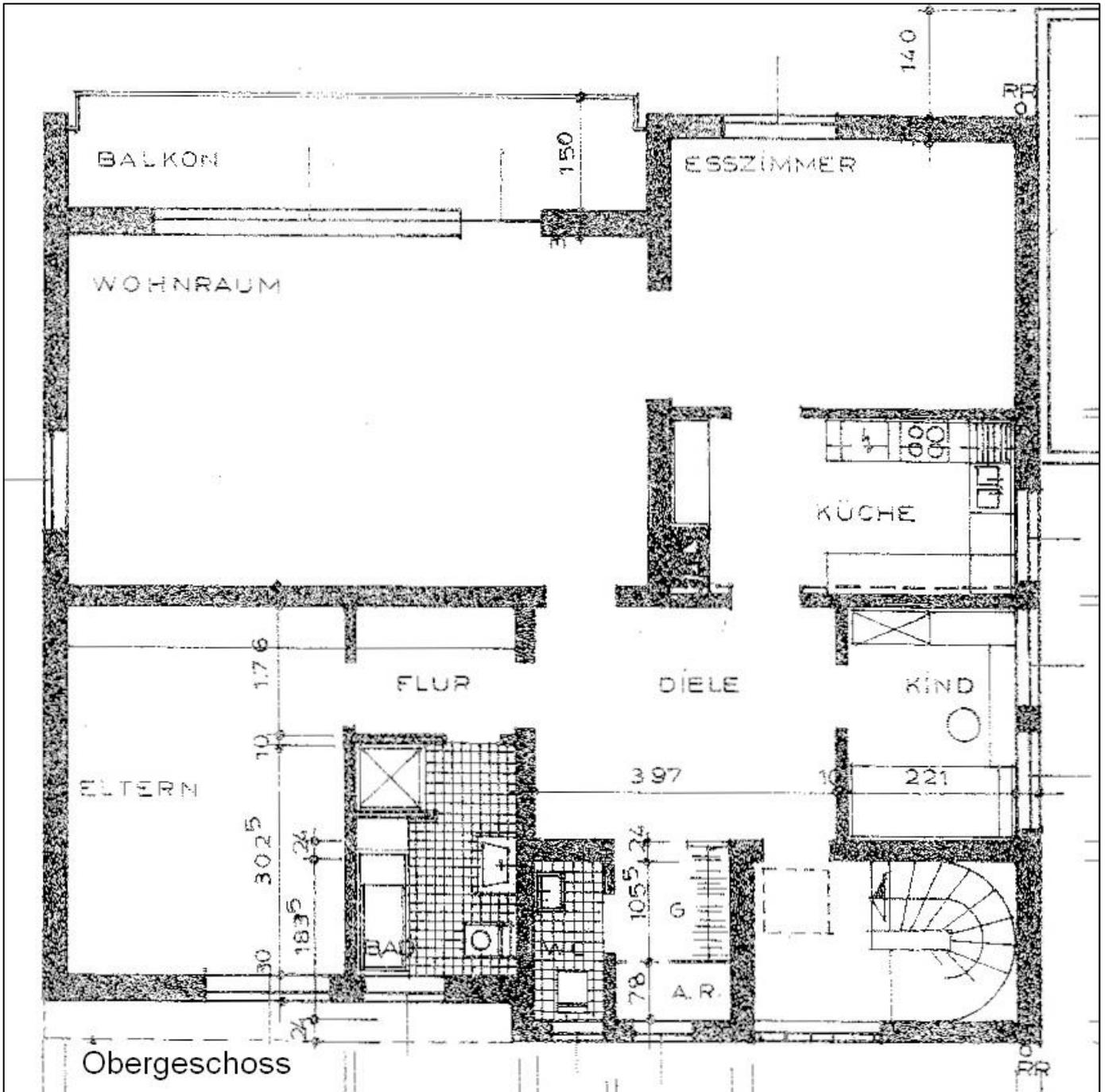
Mit freundlichen Grüßen

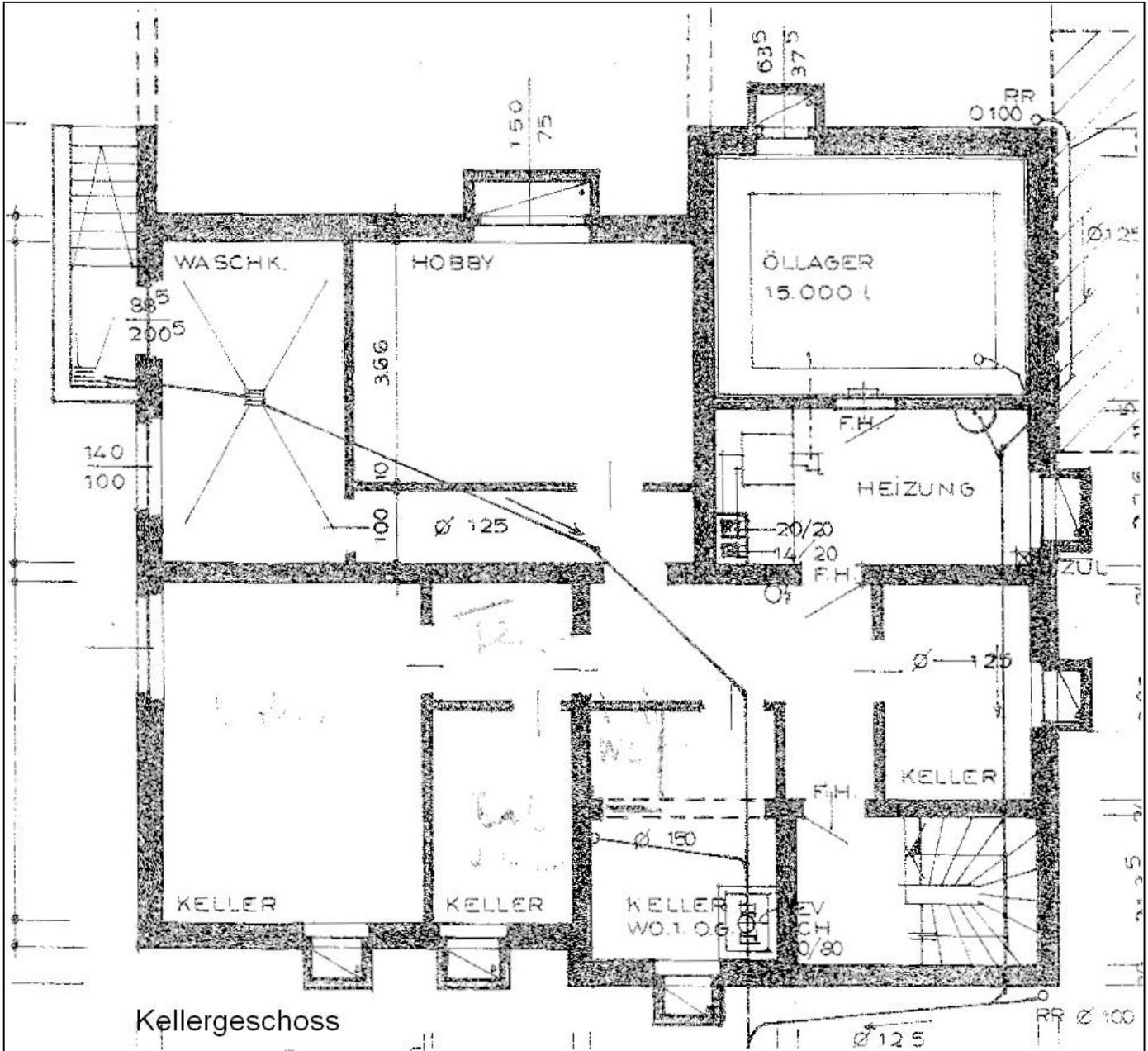
Ihre Alexandra Herkendell



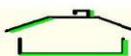
IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

**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.



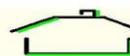
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL