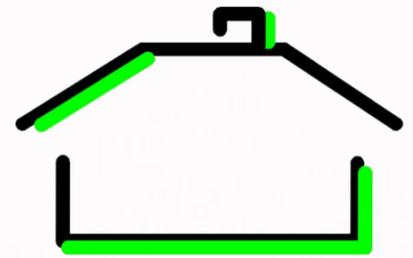


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45133 Essen-Bredeney

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Bredeney 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 ca. 93 m ² laut Eigentümeraufstellung. |
| Etage | 1. Etage |
| Raumanzahl | 4,5 Räume |
| Baujahr | ca. 1965 |
| Mieteinnahmen | Kaltmiete derzeit monatlich € 675 |



Lage

Ortsteil Bredenev 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 und Haltestellen des ÖNPV. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ballungsräume des Ruhrgebietes gegeben. Sportbegeisterten bietet Essen-Bredenev eine Vielzahl von Möglichkeiten. Im nahen Grugabad sowie im Stadtwald findet der Sportler ein reichhaltiges Angebot und ausreichend Wander- und Radwege.

Ausstattung

| | |
|-----------------|---|
| Heizung | Gas-Zentralheizung |
| Warmwasservers. | Elektro-Durchlauferhitzer |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Fußböden | Keramikfliesen |
| Balkon | 2 Balkone |
| Fahrradraum | Abstellmöglichkeit im Heizungskeller |

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

| | |
|-------------------|--|
| anfallende Arbeit | Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten. |
| Energieausweis | Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1965 Energieverbrauchskennwert: 122,6 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: D |

Angebotsbedingungen

| | |
|----------------|---|
| Übergabetermin | Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich zur Kapitalanlage. Eine mögliche Eigennutzung sollte mit dem jetzigen Mieter abgesprochen werden. |
| Angebotspreis | € 299.000 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 genauer vor. |
| 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

Ihr Torsten Röhl



Wohnzimmer



Schlafzimmer



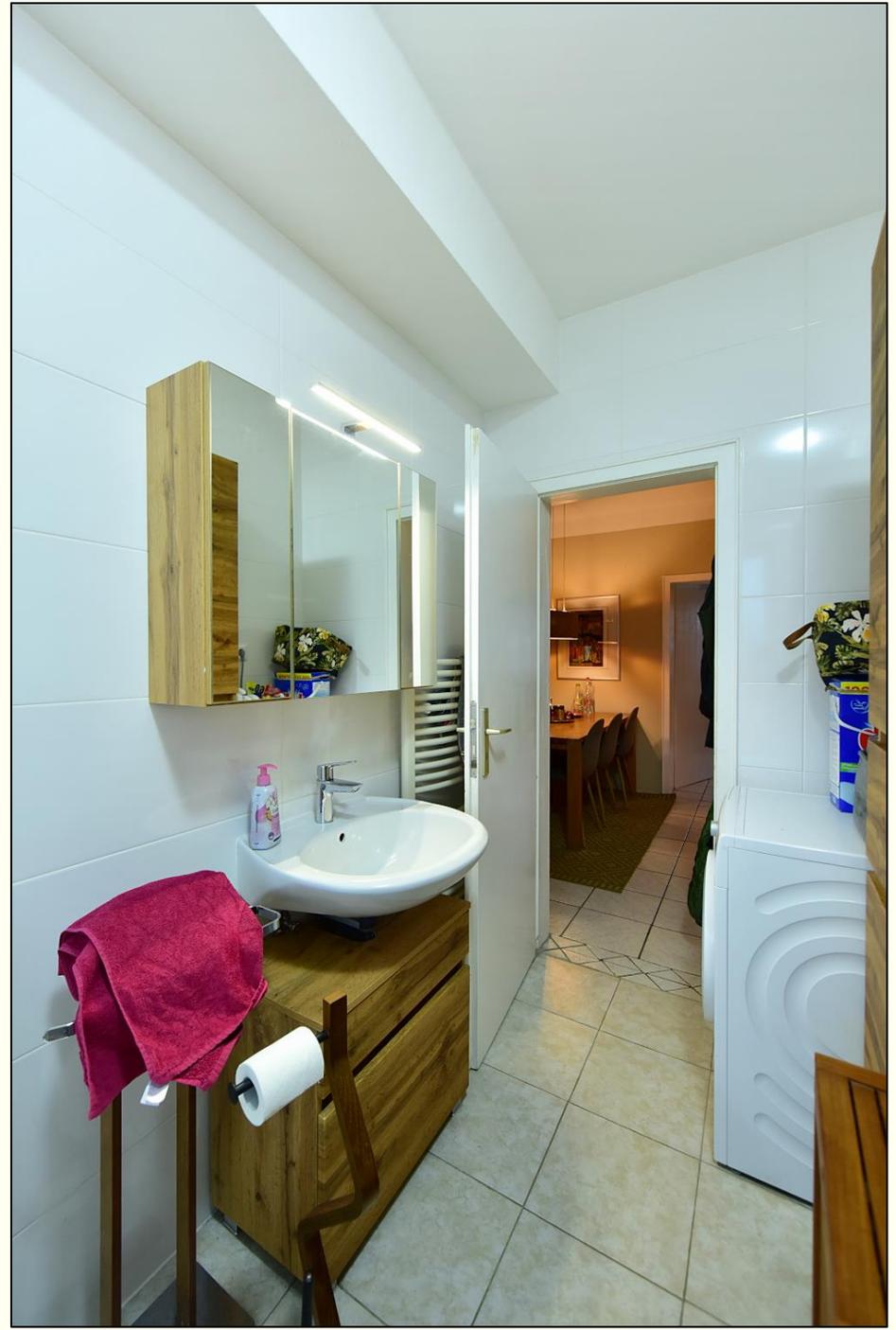
Kinderzimmer



Kinderzimmer

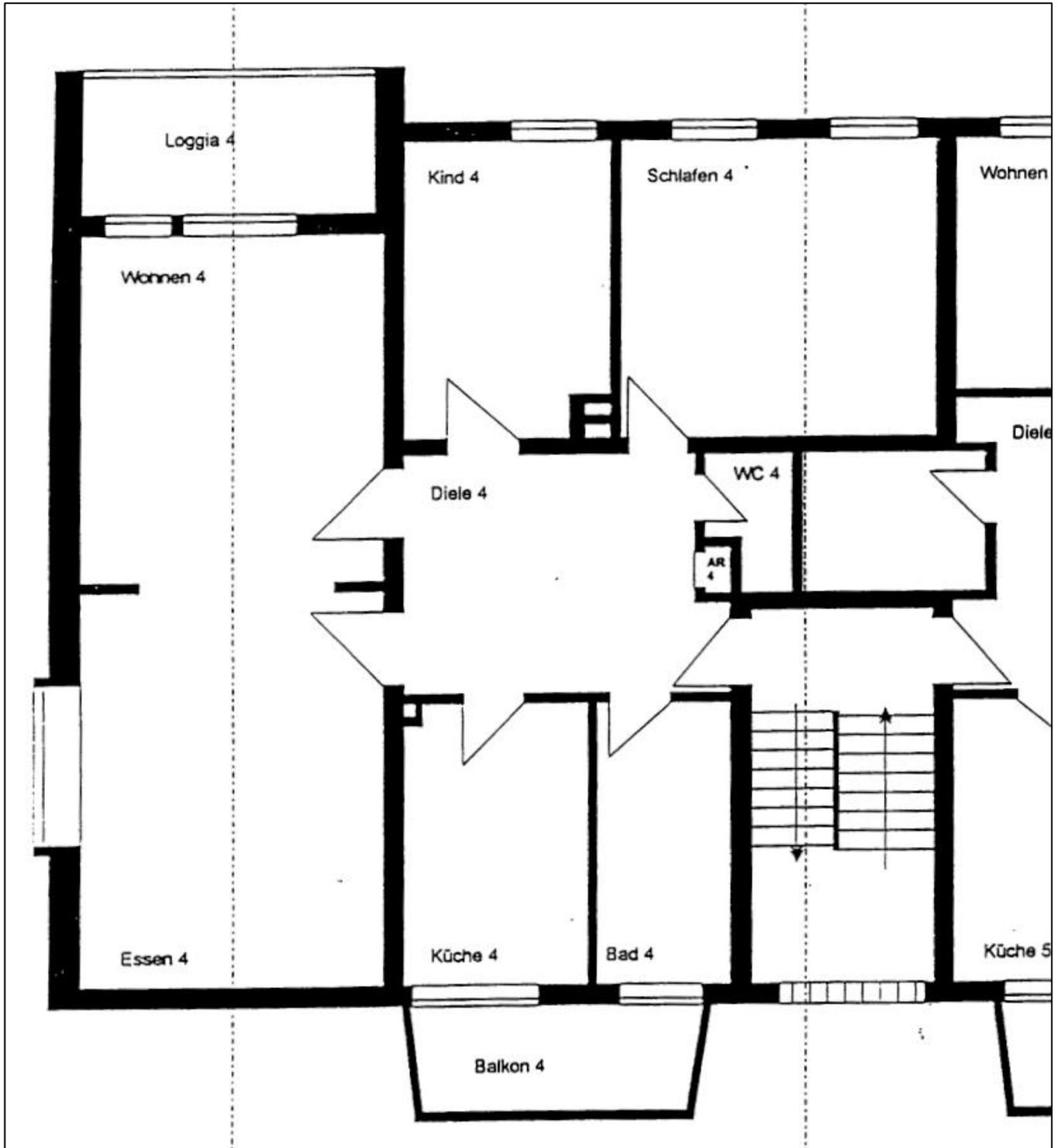


Küche



*B
a
d*





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