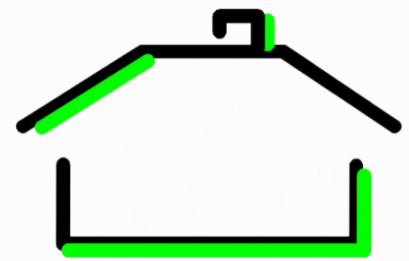


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Reihenhaus in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus 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	Reihenmittelhaus
Wohnfläche	ca. 108 m ²
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	ca. 1973
Grundstück	ca. 512 m ²



Lage

Ortsteil

Kettwig gilt als begehrenswertes 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.

Ausstattung

Heizung	Elektro-Fußbodenheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Markise	elektrisch betriebene Sonnenmarkise
Garage	Einzelgarage mit Abstellmöglichkeit davor
Sonstiges	2 Photovoltaik-Module auf dem Dach 2 Gartenhäuser (inkl. Ausstattung wie Gartengeräte etc.)

Raumaufteilung

Erdgeschoss	<p>Im Erdgeschoß befindet sich das Gäste-WC mit Fenster, die Küche mit Zugang zur Terrasse und der große Wohn-/Essbereich inkl. Kamin und direktem Zugang zum Garten.</p> <p>35,58 m² Wohnzimmer 8,08 m² Küche 3,23 m² Diele 3,43 m² Windfang 1,70 m² Gäste-WC 5,37 m² Terrasse (25% x 5,80 m x 3,70 m) 1,22 m² Terrasse (50% x 2,43 m x 1,00 m)</p>
Obergeschoss	<p>Im Obergeschoß befinden sich 2 Kinderzimmer sowie ein großes Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Fenster.</p> <p>3,23 m² Diele 5,30 m² Badezimmer 22,80 m² Schlafzimmer 11,86 m² Kinderzimmer 10,65 m² Kinderzimmer</p>
Kellergeschoss	<p>Das Kellergeschoß verfügt über 3 separate Räume, sowie eine Waschküche mit Badewanne. Der größte Raum (ca. 23qm) ist mit Holz verkleidet, hat einen Laminat-Boden und kann als Partyraum genutzt werden.</p>
Hinweis	<p>abzüglich 3% Putz</p> <p>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.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.</p>

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Modernisierungen	<p>Das Haus wurde im Jahr 2010/2011 bereits umfassend modernisiert.</p> <p>Laut Eigentümer wurden folgende Modernisierungen bereits durchgeführt. Bei den Jahresangaben handelt es sich um Ca.-Angaben, die wir noch nicht überprüft haben:</p> <p>neue dreifachverglaste Fenster im gesamten Haus und neue Haustüre</p> <p>Rollläden im EG und im OG auf der Gartenseite (Sonnenseite)</p> <p>Fliesenböden im EG und OG</p> <p>Elektro-Fußbodenheizung im EG und OG (defekt im Erdgeschoß in Küche, Flur und Gäste-WC)</p> <p>Beide Bäder komplett erneuert</p> <p>Einbau Kamin mit Alpengranitsteinen im EG</p> <p>Elektro-Installationen ertüchtigt</p> <p>Zusätzliche Terrasse im unteren Gartenbereich</p> <p>2015 Ausschachtung an Vor- und Rückseite des Hauses zwecks Isolierung und Abdichtung (zur Wärmedämmung), neue Terrassen-Trennmauer zur Nachbarin inkl. Holzzaun gesetzt (alles Eigenarbeit)</p> <p>2016 neue Terrasse (Eigenarbeit)</p> <p>2016 Einbau Badewanne in der Waschküche (Eigenarbeit)</p> <p>2017 Dachsanierung (Eigenarbeit)</p> <p>2020 Aufbau zweier PV-Module auf dem Dach</p>
Energieausweis	<p>Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Strom</p> <p>Baujahr des Hauses: 1973 Energiebedarf: 96,9 kWh/(m²a)</p> <p>Energieeffizienzklasse: C</p>

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ zzgl. 1,8% 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.

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



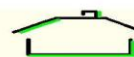
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

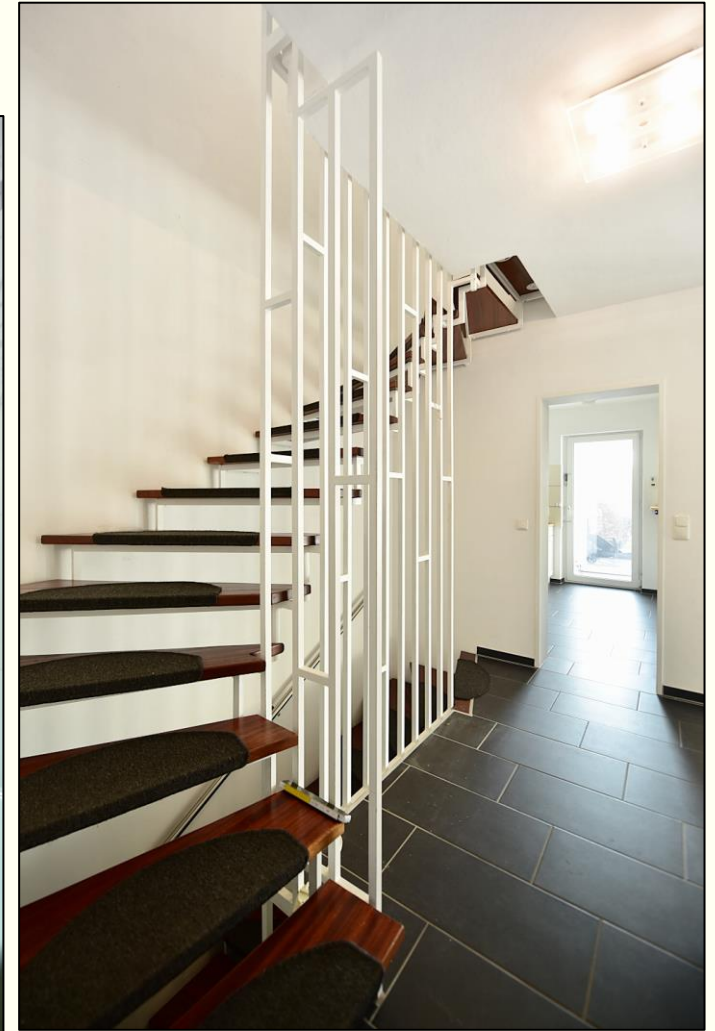


**FRIEDRICH
HERKENDELL**







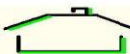












**FRIEDRICH
HERKENDELL**



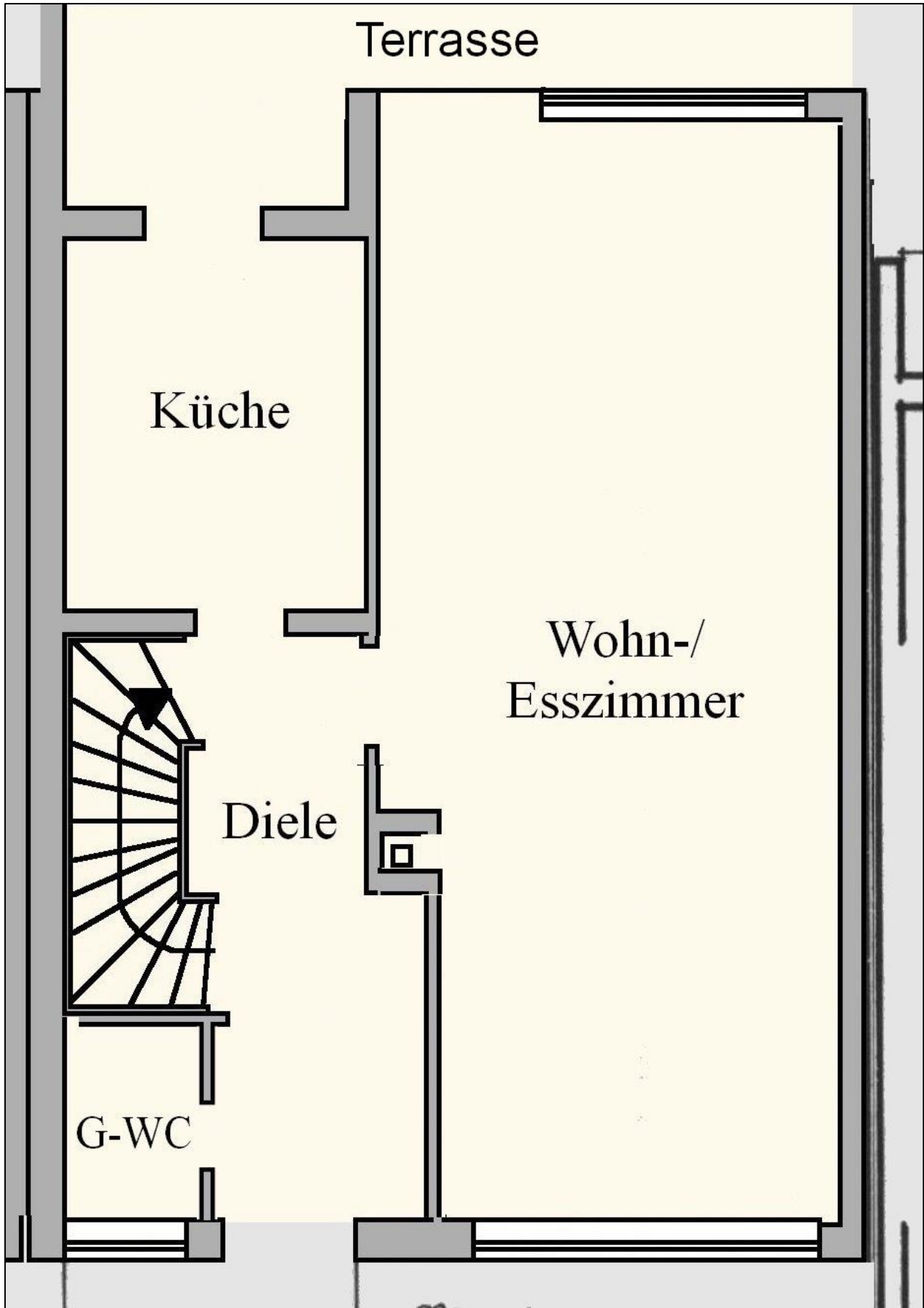
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

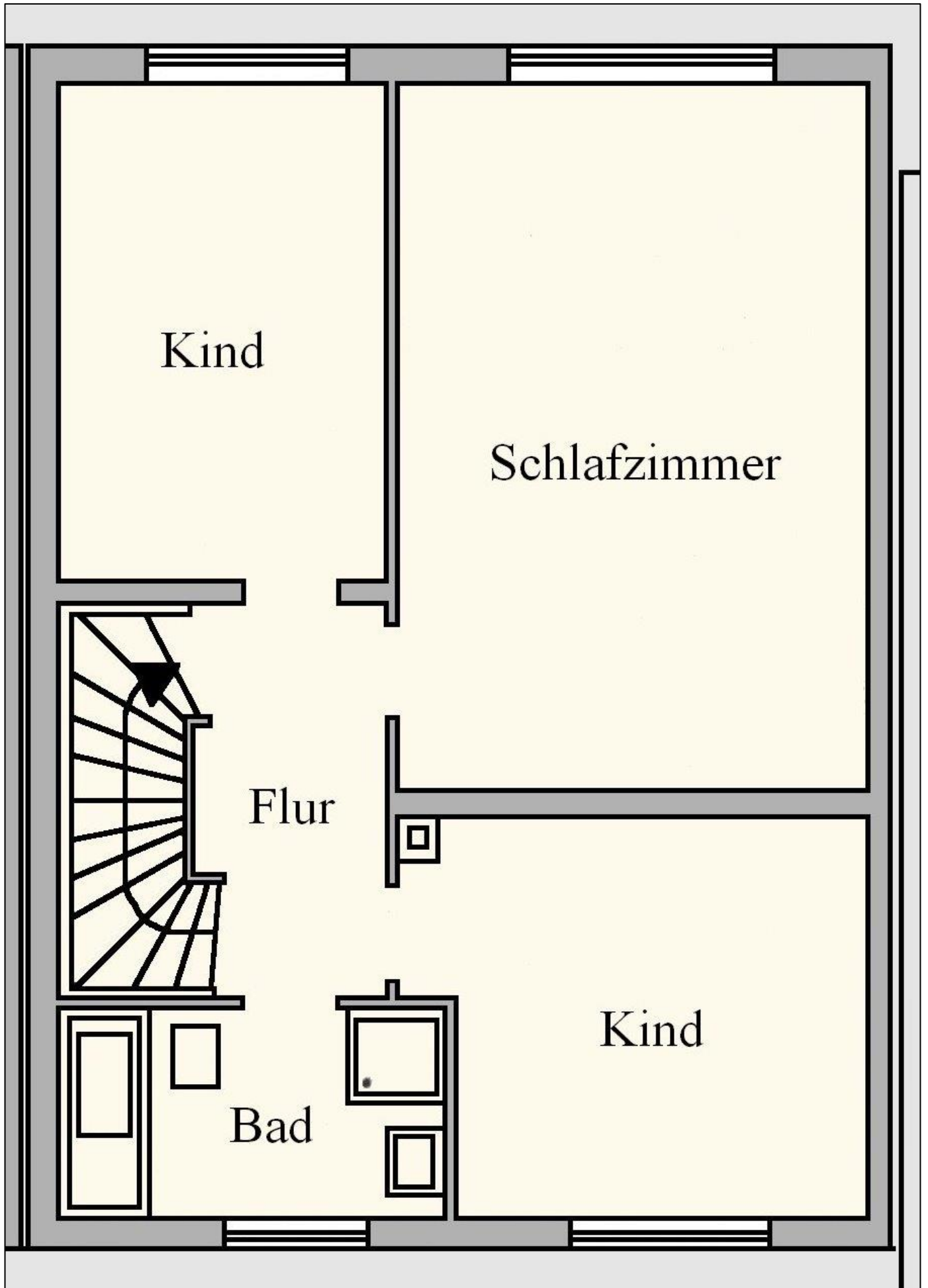


**FRIEDRICH
HERKENDELL**

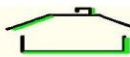


**FRIEDRICH
HERKENDELL**





FRIEDRICH
HERKENDELL



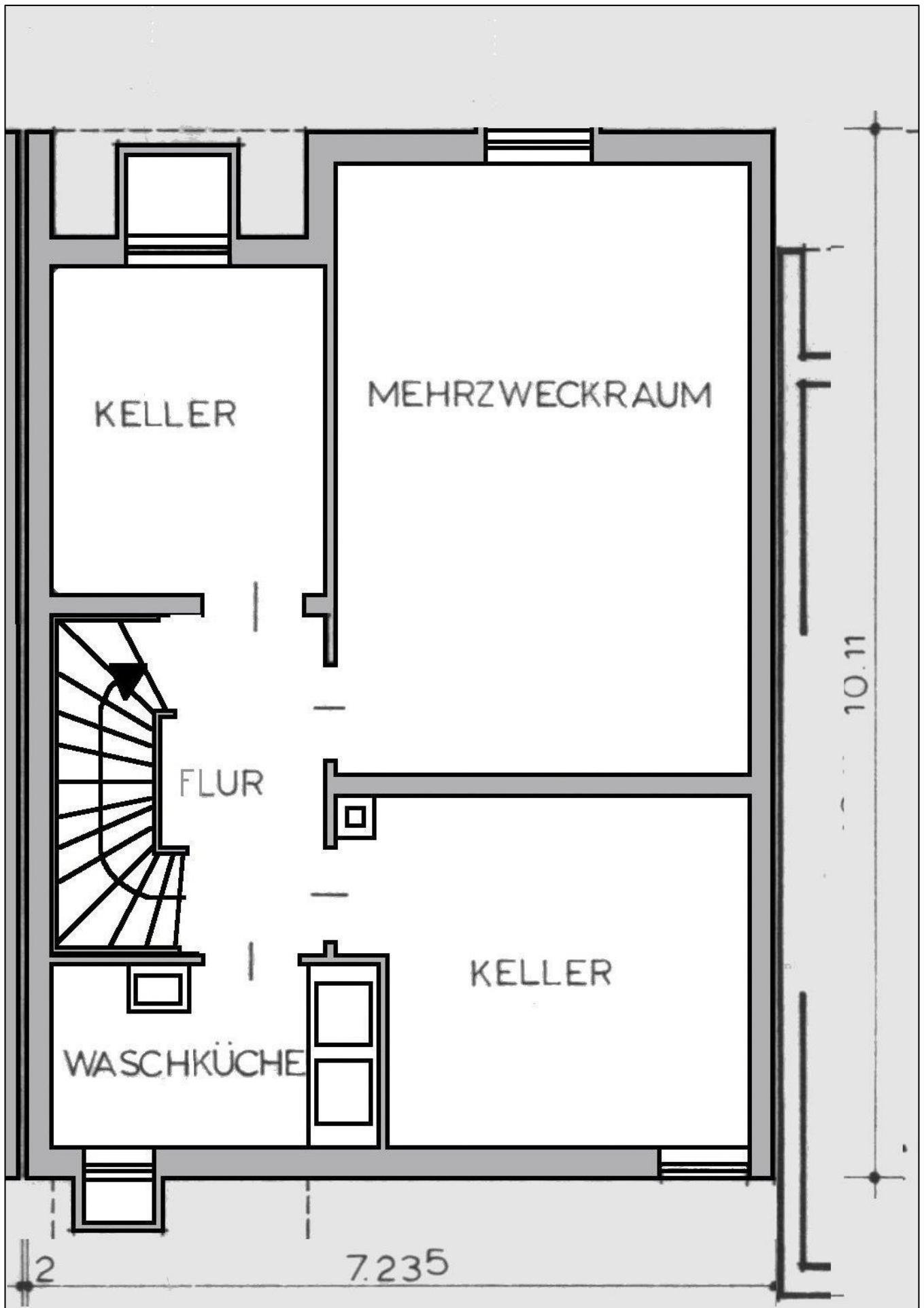
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



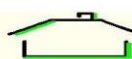
FRIEDRICH
HERKENDELL



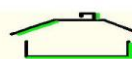
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
 Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



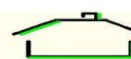
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL