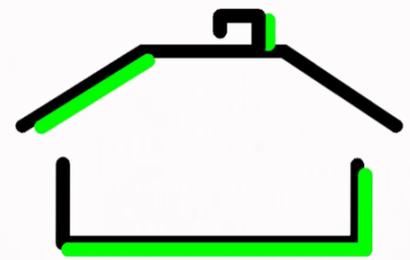


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9  
45219 Essen-Kettwig  
Tel.: 02054 / 970447  
Tel.: 0201 / 780447  
HP.: [www.herkendell.net](http://www.herkendell.net)  
Mail: [info@herkendell.net](mailto:info@herkendell.net)

Datum

## Eigentumswohnung in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung 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 die Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektdaten

|               |  |
|---------------|--|
| Objekttyp     | Eigentumswohnung   |
| Wohnfläche    | ca. 56,8 m <sup>2</sup>  |
| Etage         | 1. Etage   |
| Raumanzahl    | 2 Räume  |
| Baujahr       | ca. 1965   |
| Grundstück    | Erbpachtgrundstück, Laufzeit bis 2063, aktuele Pacht jährlich € 990,16 |
| Anzahl der WE | Die Eigentümergemeinschaft umfasst 2 Häuser mit jeweils 6 Wohnungen.   |



## Lage

|          |   |
|----------|---|
| Wohnlage | stadtnahe Wohnlage  |
| Ortsteil | Kettwig gilt als begehrtes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur. 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         | Gas-Zentralheizung   |
| Warmwasservers. | durch die Zentralheizung   |
| Fenster         | Holzfenster mit Doppelverglasung   |
| Rollläden       | Holzrollläden an Küche und Wohnzimmer  |
| TV              | Kabelfernsehen   |
| Fußböden        | Parkett  |
| Balkon          | Süd-West-Balkon mit elektrisch betriebener Sonnenmarkise   |
| Waschküche      | Die Waschküche bietet Platz zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner.<br>Zur Wäschetrocknung steht ein Trockenraum im Spitzboden zur Verfügung. |



## Raumaufteilung

|              |   |
|--------------|---|
| Obergeschoss | 19,0 m <sup>2</sup> Wohnzimmer                        |
|              | 6,1 m <sup>2</sup> Küche                              |
|              | 5,7 m <sup>2</sup> Diele                              |
|              | 1,6 m <sup>2</sup> Flur                               |
|              | 3,6 m <sup>2</sup> Badezimmer                         |
|              | 1,5 m <sup>2</sup> Gäste-WC                           |
|              | 15,0 m <sup>2</sup> Schlafzimmer                      |
|              | 4,3 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 8,6 m <sup>2</sup> ) |
| Spitzboden   | 8,0 m <sup>2</sup> Mansardenzimmer                    |

Kellergeschoss 9,0 m<sup>2</sup> Kellerraum  
Hinweis Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.  
Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

### **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Nebenkosten Im Hausgeld lt. Abrechnung für 2021 von monatlich € 318 sind die Heizkosten, die Erbpacht und die Instandhaltungsrücklage enthalten. Hinzu kommt die Grundsteuer von monatlich umgerechnet € 23.  
anfallende Arbeit Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind ebenfalls in den Nebenkosten enthalten.  
Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 1965 Energieverbrauchskennwert: 150,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: E

### **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 die Wohnung 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

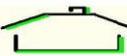
Ihre Anneliese Herkendell



*Diele*



*Wohnzimmer*



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



*Schlafzimmer*



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





*Bad und Gäste-WC*





*Mansarde*



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



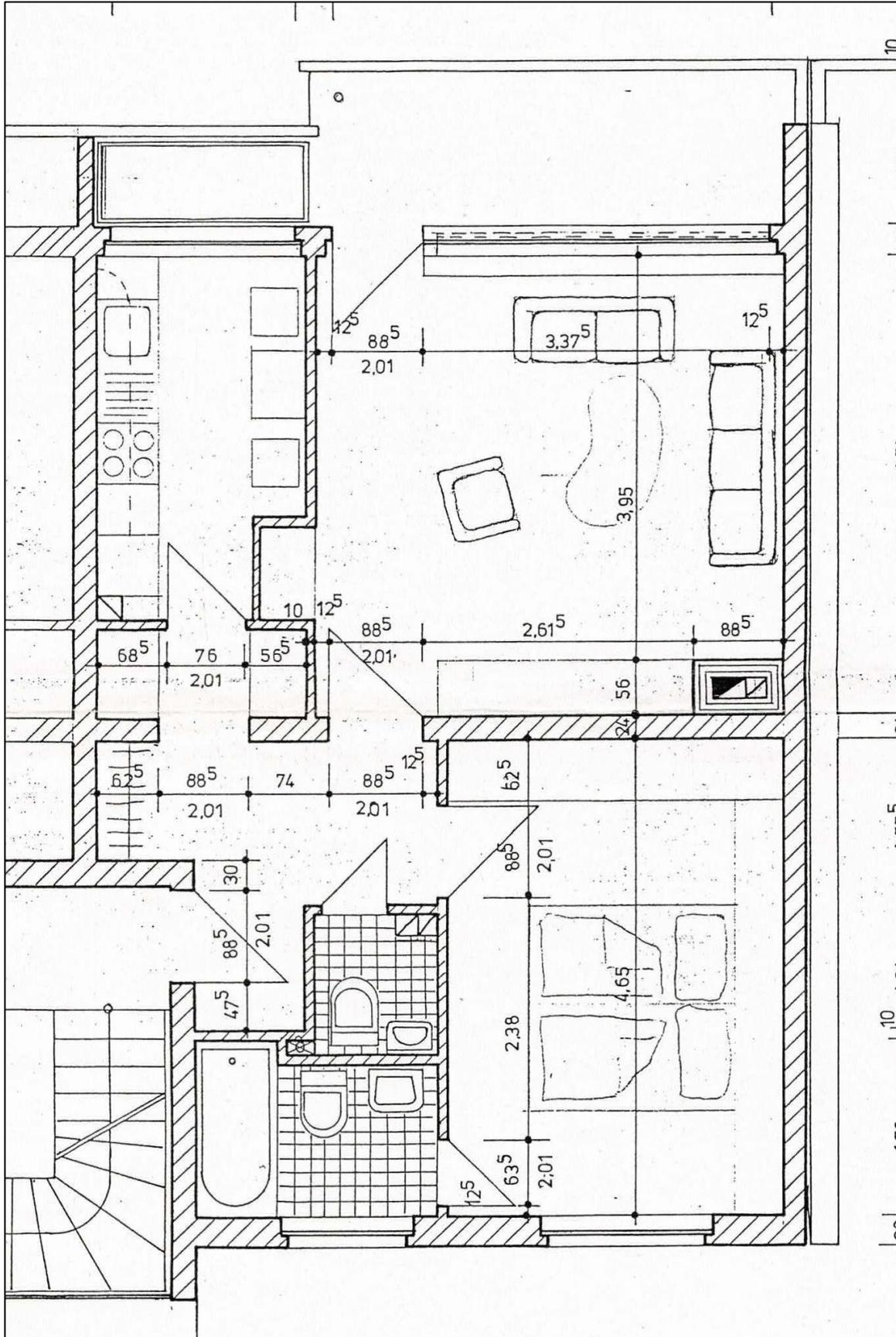
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



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

