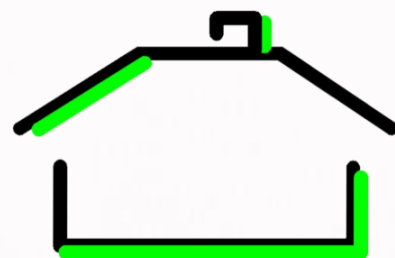


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Penthouse in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Penthousewohnung 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.



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße auf dem Kettwiger Schmachtenberg liegt in einer gewachsenen Wohngegend ein Wohnhaus mit nur fünf Wohnungen. Das freistehende Haus verfügt über einen Aufzug in alle Stockwerke inkl. Keller, und bei den Zugängen zum Haus ist ebenfalls auf Barrierefreiheit geachtet worden- wie auch bei der hochwertigen Badausstattung in der Wohnung. Lichtdurchflutete, hohe Räume (Decken höhe: 2,50 m) und ein toller Blick ins Ruhrtal verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter.

Das Gebäude verfügt über eine Erdwärmepumpe, somit sind die Bewohner in Bezug auf ihre Heizkosten von zukünftigen Preisschwankungen bei Öl oder Gas unabhängig. Alle Gemeinschaftsflächen (innen und außen) werden bewirtschaftet. die Kosten hierfür sind in den Nebenkosten enthalten. Ein gemeinschaftlicher, ebenerdig zu erreichender Fahrradkeller rundet die hausinterne Infrastruktur ab.

Alle Versorgungsanschlüsse für Multimedia-Empfang sind im Haus vorinstalliert: Satellitenfernsehen, Kabelfernsehen, Telefon.

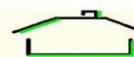
Zu der Wohnung kann eine Garage angernietet werden.

Ausstattung

Beim Bau der Wohnung wurde auf hochwertige Ausstattung Wert gelegt. In den Schlafzimmern wurde Parkettboden gelegt, der übrige Wohnbereich ist mit hochwertigen Steinzeug-Fußböden ausgestattet. Die Sanitärbereiche sind hell gefliest und mit zeitloser Keramik eines namhaften Herstellers versehen.

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung erwärmt (Winter) bzw. gekühlt (Sommer). Auch die Elektrik trägt zur absolut gehobenen Wohnqualität bei, hierzu gehören elektrische Rollläden ebenso wie eine hohe Anzahl von Steckdosen und LAN-Anschlüssen in den Zimmern. Auch an der Sicherheit wurde nicht gespart: alle Fenster (3fach-Verglasung) sind von innen abschließbar, die Wohnungstür erfüllt moderne Sicherheitsstandards.

Die Penthouse-Wohnung ist ca. 130 qm groß und enthält zwei Schlafzimmer, einen großen Wohn-/ Essbereich mit offener Küche, ein großes Tageslichtbad, ein Tageslicht-Duschbad sowie eine sehr große Dachterrasse mit herrlichem, unverbaubarem Blick ins Grüne. Elektrische Markisen sind auf der Dachterrasse bereits installiert. Ein exklusiv zum Penthouse zugeordneter Kaminzug eröffnet die Möglichkeit, einen Kaminofen im Wohn-/ Essbereich anzuschließen. Mit dem Aufzug gelangt der Mieter (Sonderberechtigung) direkt in die Wohnung, wobei eine gesonderte Wohnungstür vor dem Aufzug zusätzliche Sicherheit bietet. Die Hanglage des Hauses garantiert von fast allen Zimmern aus einen traumhaften Blick ins Ruhrtal.



Lage

Der südwestlichste Essener Stadtteil Kettwig ist als Wohnort besonders bei jungen Familien, aber auch bei Senioren äußerst beliebt. Dies liegt vor allem an der hervorragenden Infrastruktur, die die ehemals eigenständige Kleinstadt (ca. 18.000 Einwohner) zu bieten hat: In Kettwig gibt es ein großes Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, von denen sich einige in unmittelbarer Nähe des angebotenen Objektes befinden (ca. 10 Min. Fußweg). Die malerische Kettwiger Altstadt ist in wenigen Minuten per Auto, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Auch die verkehrstechnische Anbindung lässt keine Wünsche offen: Die S-Bahnlinie 6, eine direkte Verbindung zwischen Essen und Düsseldorf, hält auf ca. der Hälfte dieser Strecke am Bahnhof Kettwig, der fußläufig in knapp 10 Minuten von der Wohnung aus zu erreichen ist. Mit dem Auto ist das Kreuz Breitscheid (10 min.) und der Flughafen Düsseldorf (20 min.) in unmittelbarer Nähe.

Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr große Anzahl an Restaurants aller Kategorien runden das Kettwiger Angebot ab. Die Lage an der Ruhr und die vielen Sportmöglichkeiten sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität, bei der sich die unmittelbare Nähe zu den Metropolen mit der Lage „im Grünen“ vereint.

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab 1.6.2023 möglich
Angebotspreis	€
	Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt derzeit € 350 monatlich.
Besichtigung	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Strom Baujahr des Hauses: 2015 Energiebedarf: 21 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: A+
Hinweis	Dieses Exposé beinhaltet nur die ersten Eckdaten, wie sie uns vom Anbieter mitgeteilt wurden und soll der Vorabinformation dienen.

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.

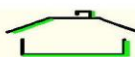
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Herkendell



FRIEDRICH
HERKENDELL



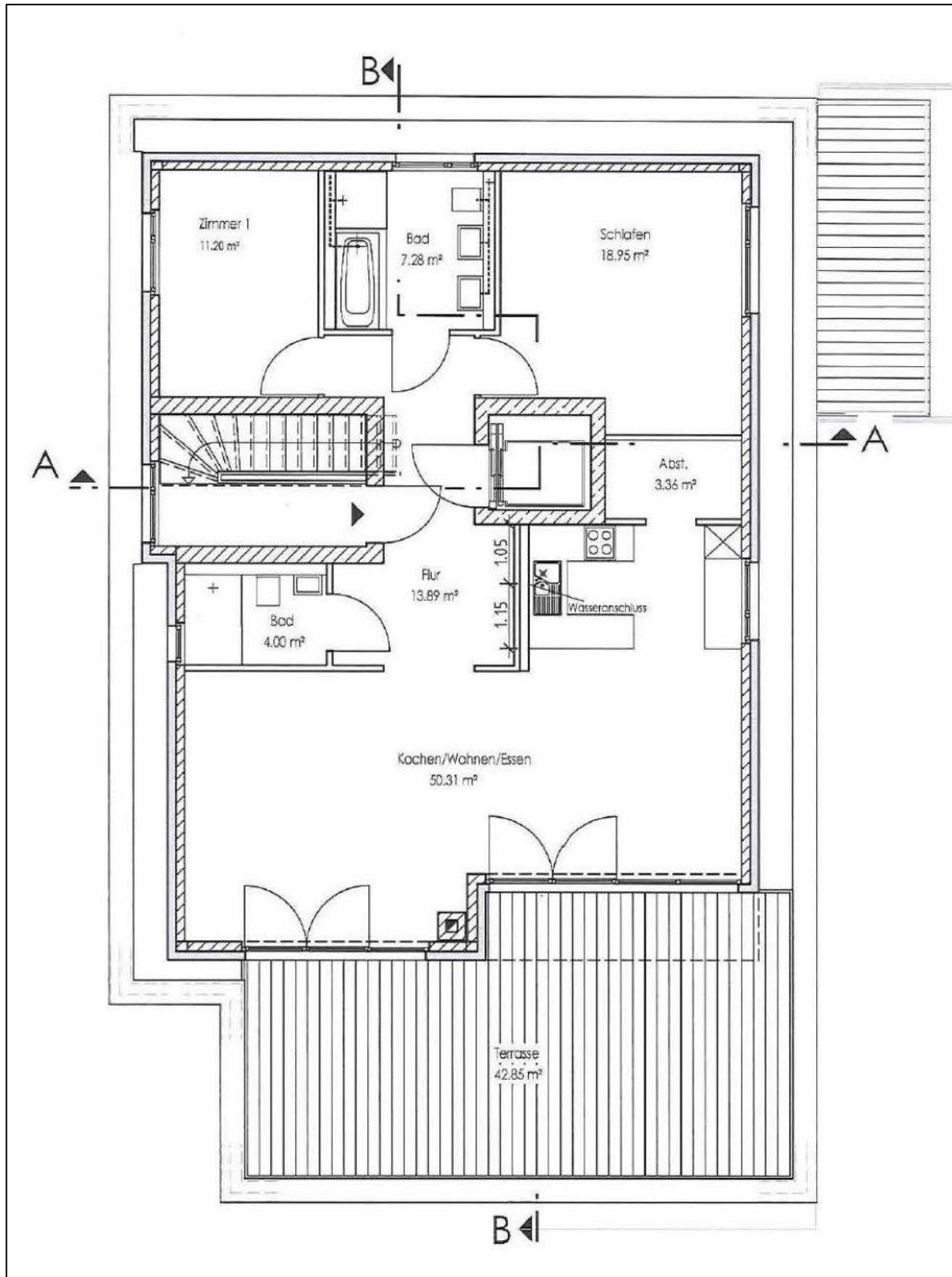
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



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