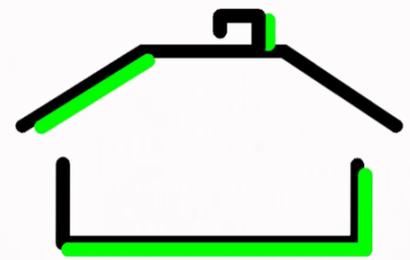


FRIEDRICH HERKENDELL



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 dieses schöne Penthouse 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	Penthouse
Wohnfläche	ca. 91 m ² Wohnfläche ca. 91 m ² Wohnfläche
Etage	11. Etage, Aufzug bis zur 10. Etage
Raumanzahl	2,5 Räume
Baujahr	ca. 1975 erbaut
Anzahl der WE	Die Eigentümergeinschaft umfasst 60 Wohnungen.



Lage

Wohnlage	Kettwig auf der Höhe
Ortsteil	<p>Kettwig gilt als begehrtes 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.</p> <p>In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.</p>

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-Nachtspeicherheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer im Badezimmer
Fenster	Kunststoff- bzw. Alufenster mit Isolierverglasung
Fußböden	Die Wohnung wurde komplett mit Vinylböden ausgestattet.
Balkon	uneinsehbarer Sonnenbalkon mit Panorama-Fernsicht über Kettwig
Kellerraum	eigener Kellerraum
Waschküche	Waschmaschine und Trockner können im Bad aufgestellt werden. Ein Trockenraum steht zur Verfügung.
Fahrradraum	Fahrräder können bequem im separaten Fahrradraum abgestellt werden.

Raumaufteilung

Wohnung	31,25 m ² Wohnzimmer mit Essplatz 6,41 m ² Küche 8,02 m ² Diele 4,35 m ² Flur 5,31 m ² Badezimmer 13,01 m ² Schlafzimmer 16,45 m ² Arbeitszimmer offen zum Wohnzimmer 1,46 m ² Abstellraum 4,54 m ² Balkon (50% 9,08 m ²)
Hinweis	Die Größenangaben stammen aus den technischen Berechnungen. 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	Das Hausgelt beträgt lt. Wirtschaftsplan 2022 monatlich € 295,30. Hinzu kommen der individuelle Stromverbrauch für Haushalt und Heizung sowie die Grundsteuer (aktuell € 35 monatl.).
Wohnungszustand	Die Wohnung wurde bereits vom Eigentümer modernisiert. Nur noch Restarbeiten stehen an.

Insbesondere wurden die Raumaufteilung geändert, die Böden erneuert, sowie Raumdecken mit Strahlern ausgestattet und eine neues Badezimmer eingebaut.

Die Wohnung wird renoviert und komplett weiß gestrichen übergeben.

Energieausweis Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Strom
Baujahr des Hauses: 1975 Energiebedarf: 108,3 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: D

Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache, voraussichtlich ab kurzfristig möglich
Angebotspreis € zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.
Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.

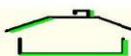
Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Innenbesichtigung genauer vor.

Hinweis Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten. Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Auf Grund gesetzlicher Regelungen kann es beim Kauf oder bei der Vermietung von Immobilien zu Nachrüstpflichten kommen, insbesondere im Hinblick auf umwelttechnische Anforderungen wie Heizung, Kamin, Wärmedämmung, Abwasserleitungen und vielem mehr.

Auch steuerliche und rechtliche Sachverhalte sollten vom Käufer/Verkäufer/Mieter/Vermieter vor Vertragsabschluss geprüft werden. Zusätzlich sollten die Auswirkungen möglicher Änderungen von Gesetzen und Vorschriften berücksichtigt werden.

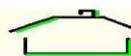
Ihr Ralph Herkendell



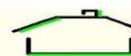
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

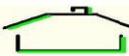


**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





**FRIEDRICH
HERKENDELL**



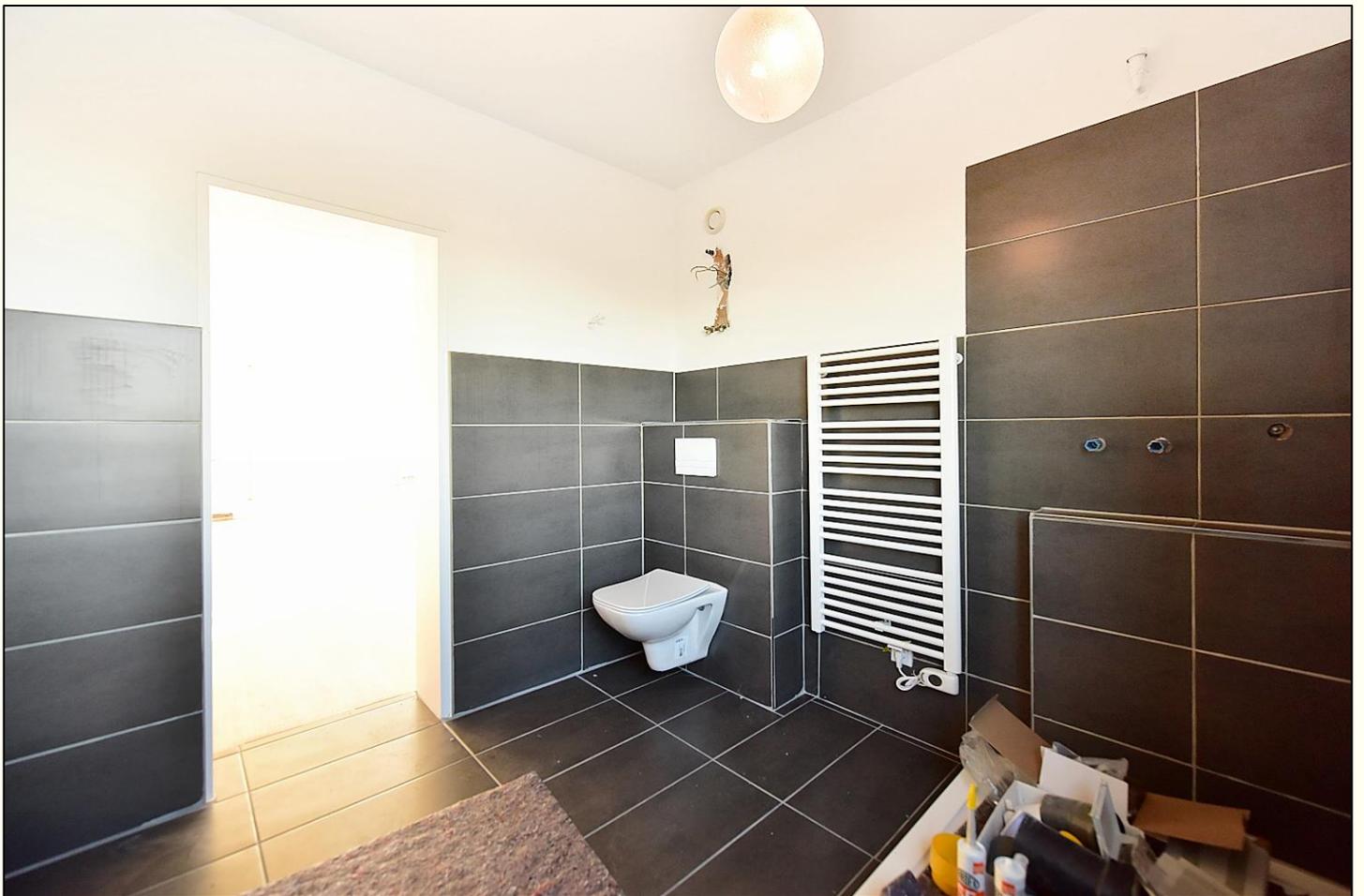
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**





**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**