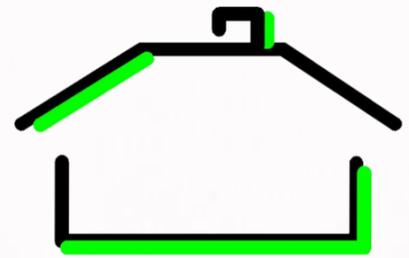


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**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

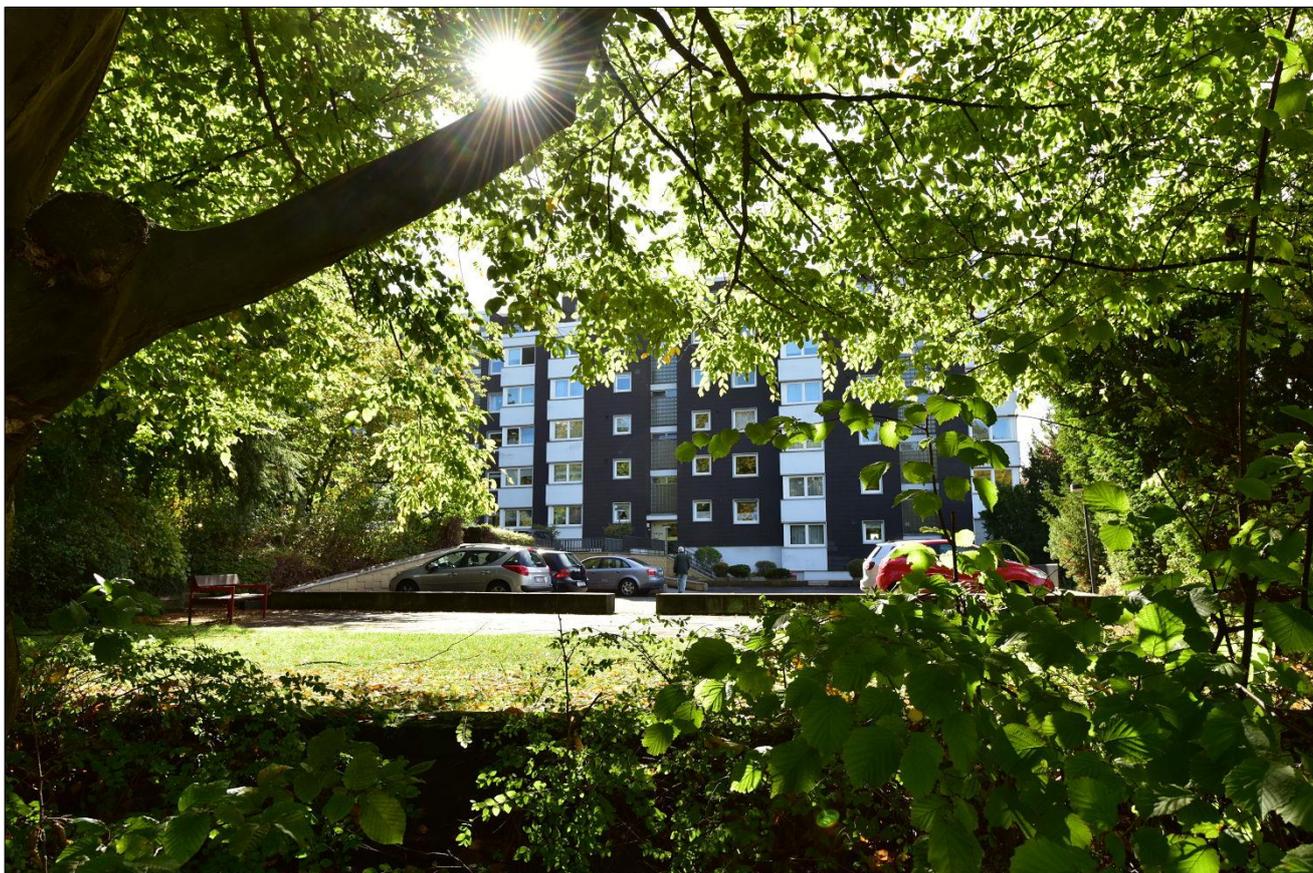
Sehr geehrter Interessent,

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. 72,58 m <sup>2</sup>
Etage	Erdgeschoss rechts, Hochparterre
Raumanzahl	2 Räume
Baujahr	ca. 1974 erbaut
Anzahl der WE	12 Wohnungen im Hauseingang



## Lage

Ortsteil	Kettwig erfüllt anspruchsvolle Erwartungen und unterschiedlichste Interessen, bietet es doch seine malerische Altstadt, reizvolle Grüengebiete, beste Infrastruktur und mehrere Sportvereine mit umfangreichen Angeboten.
Freizeitwert	In der Freizeit sind Wanderungen und Radtouren in den ausgedehnten Grüengebieten entlang der Ruhr sehr zu empfehlen.
Busverbindungen	Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.
Bahnhöfe	Der S-Bahnhof Essen-Kettwig bietet komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof.
Autobahnanbindung	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.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststoff- bzw. Alufenster mit Isolierverglasung
TV	Einspeisung der TV-Programme über eine gemeinschaftliche Satellitenschüssel in das hauseigene Kabelnetz.
Fußböden	Teppichböden
Balkon	Süd-Balkon
Kellerraum	ja
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zur Aufstellung einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners. Zur Wäschetrocknung gibt es einen Trockenraum. Strom- und Wasserverbrauch werden separat erfasst.
Fahrradraum	Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss



## Raumaufteilung

Wohnung	Wohnzimmer Küche Diele Badezimmer Gäste-WC Schlafzimmer Abstellraum Balkon
---------	---

## Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Hausgeld lt. Wirtschaftsplan für 2023 von monatlich € 265. Hinzu kommt die Grundsteuer von umgerechnet monatlich € 29 und das Hausgeld für die Tiefgarage.
anfallende Arbeiten	Die Kosten für Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.
Wohnungszustand	Entsprechend des Baujahres steht eine umfassende Renovierung bzw. Modernisierung der Wohnung an.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1974      Energieverbrauchskennwert: 136,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)      Energieeffizienzklasse: E

## Angebotsbedingungen

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

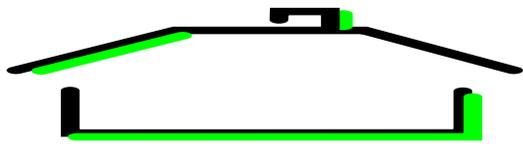
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Herkendell



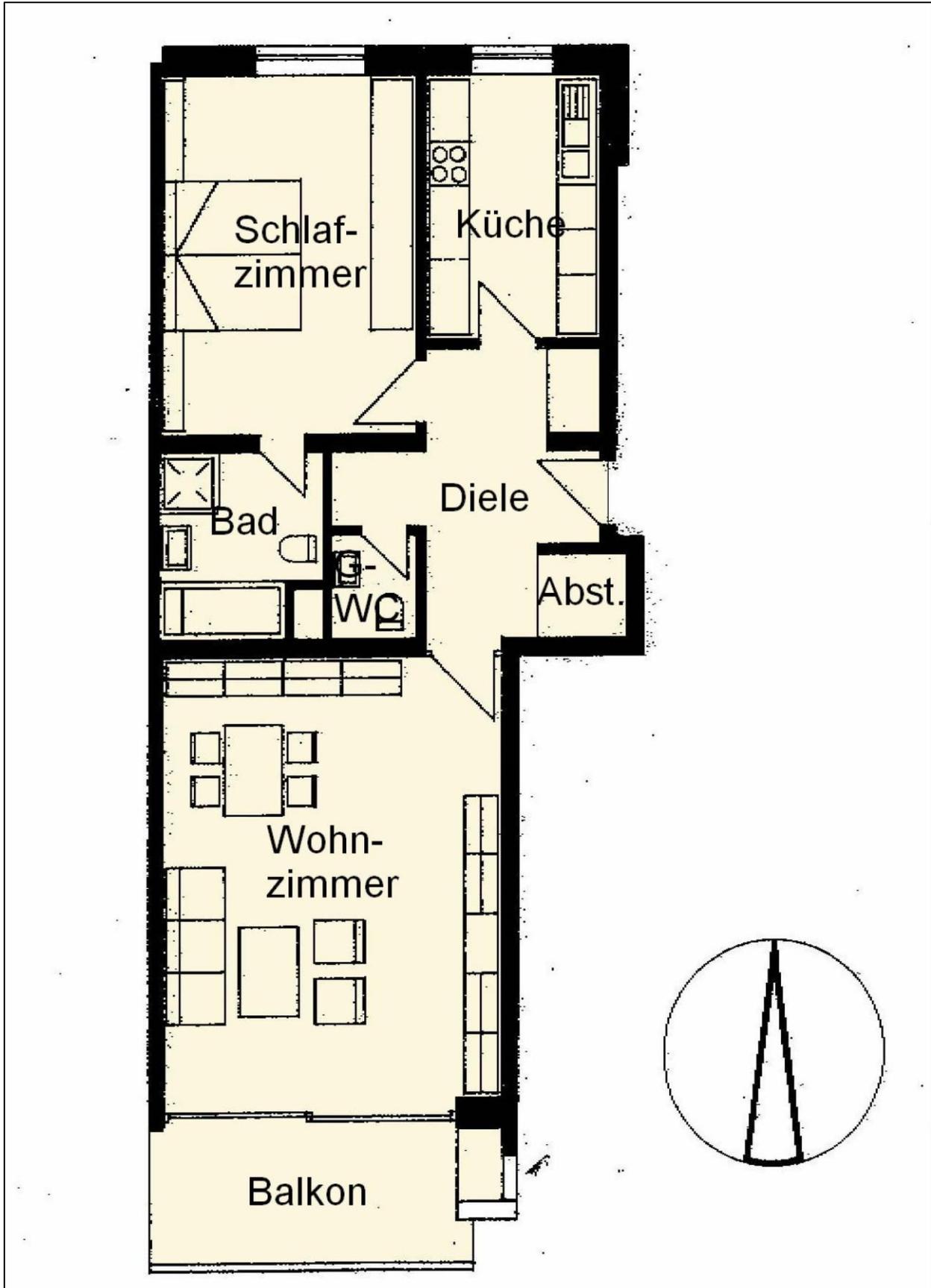


**IMMOBILIEN**  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447



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