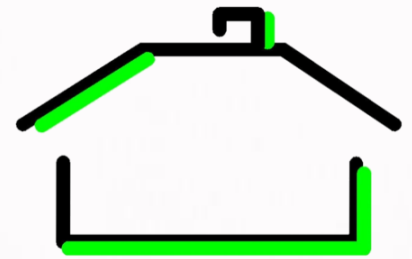


FRIEDRICH HERKENDELL



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

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 mit eigenem Eingang, "Haus im Haus"
Wohnfläche	ca. 103,04 m ²
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	1971

Lage

Wohnlage	Durch die günstige, in die zweite Reihe zurückversetzte Lage des Hauses ist ruhiges Wohnen gewährleistet.
Ortsteil	Kettwig erfüllt anspruchsvolle Erwartungen und unterschiedlichste Interessen, bietet es doch seine malerische Altstadt, reizvolle Grüengebiete, beste Infrastruktur und mehrere Sportvereine mit umfangreichen Angeboten.
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	Die Elektro-Fußbodenheizung wurde auf das NT-System umgestellt, inkl. neuer Stromzähler und außentemperaturgeregelter Steuerung.
Warmwasservers. Türen	Elektro-Durchlauferhitzer Die Eingangstür wurde aktuell erneuert und stammt somit aus dem Jahr 2023.
Fenster	Alle Fenstern, Türen, Rollläden, Fensterbänke innen und draußen wurden in 2022 erneuert.
Rollläden	manuell betriebene Rollläden rundum
TV	Telekom
Küche	Die Einbauküche stammt aus dem Jahr 2019, ist zum Wohnbereich hin geöffnet und verbleibt in der Wohnung.
Terrasse	große Sonnenterrasse mit Süd-West-Ausrichtung
Markise	manuell betriebene Sonnenmarkise über die gesamte Terrassenbreite
Kellerraum	Als Kellerersatz dient ein großer Raum im Eingangsbereich zur Wohnung.
Garage	Einzelgarage

Raumaufteilung

Wohnung	38,19 m ² Wohnzimmer 9,86 m ² Küche 3,55 m ² Diele 5,20 m ² Garderobe 2,99 m ² Flur 2,85 m ² Dusche + WC 5,30 m ² Badezimmer 17,15 m ² Schlafzimmer 11,85 m ² Kinderzimmer 2,41 m ² Abstellraum 6,88 m ² Terrasse (25% x 27,52 m ²)
Hinweis	abzüglich 3% Putz Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ 395.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigungstermine	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Strom Baujahr des Hauses: 1971 Energiebedarf: 136,5 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: E
Hinweis	Derzeit stellen wir alle Informationen für unser Exposé zusammen. Die hier genannten Informationen sind noch nicht geprüft und wir können keine Gewähr übernehmen.

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**



Kellerräume



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



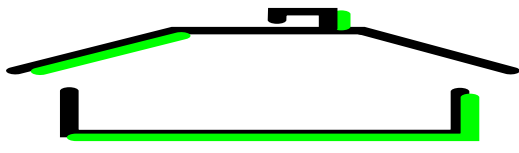
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

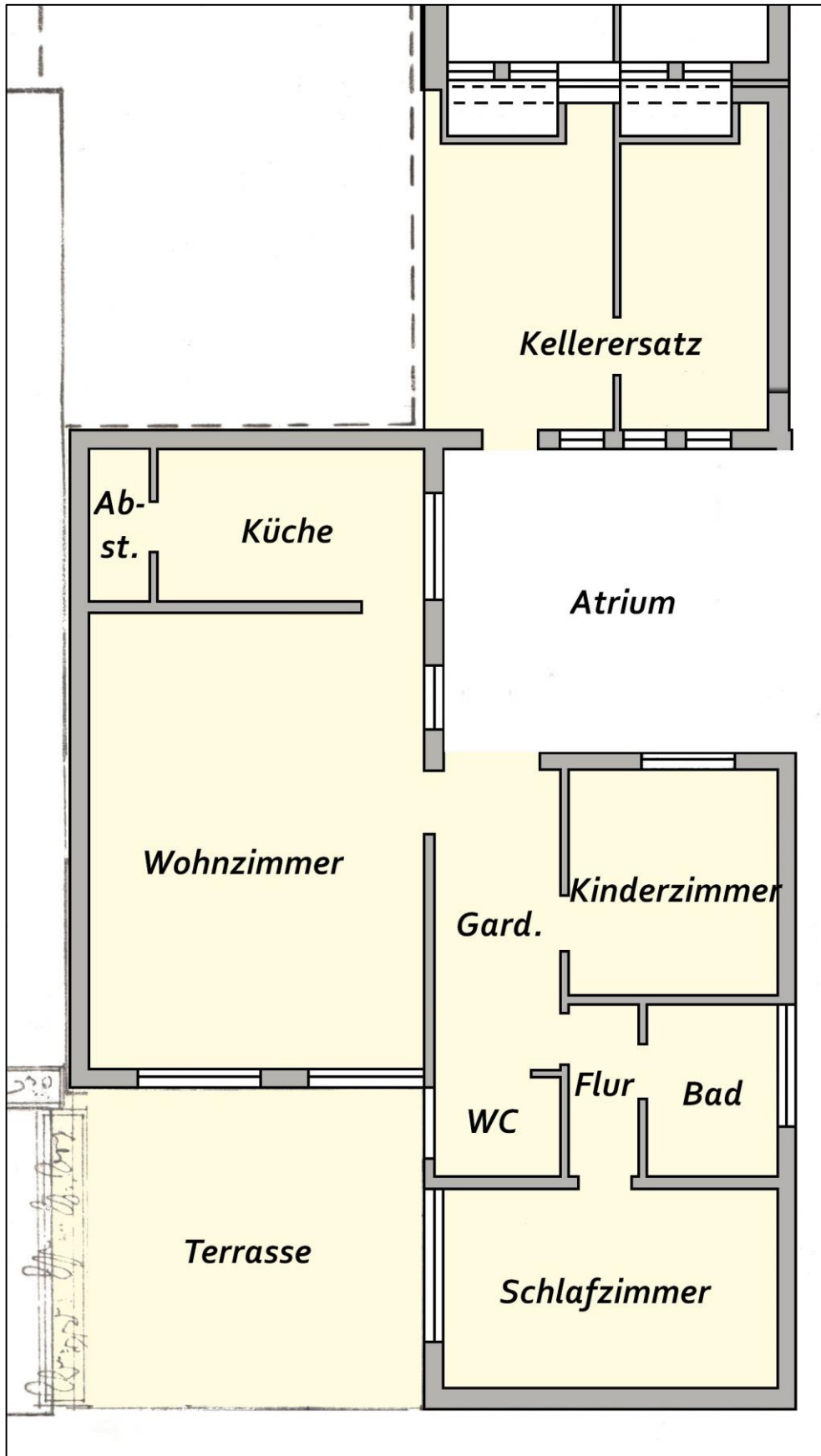


IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

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.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**