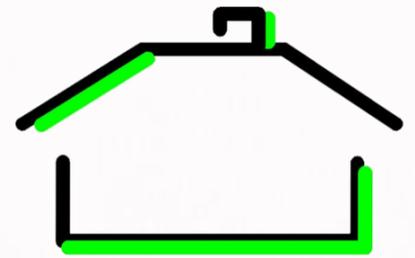


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**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

## Reihenhaus in 45259 Essen-Heisingen

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilien-Reihenhaus in Heisingen 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 das Haus bei einer Besichtigung genauer vor.



## Objektdaten

|            |  |
|------------|--|
| Objekttyp  | Reihenhaus   |
| Wohnfläche | ca. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| Nutzfläche | Zusätzlich zur Wohnfläche steht ein Hobbyraum im Spitzboden mit ca. 21,3 m <sup>2</sup> zur Verfügung. |
| Raumanzahl | 3,5 Räume  |
| Baujahr    | Das Haus wurde ca. 1958 erbaut.  |
| Grundstück | Die Grundstücksgröße beträgt ca. 188 m <sup>2</sup> .  |

## Lage

|          |   |
|----------|---|
| Ortsteil | Heisingen zählt zu den beliebtesten Essener Ortsteilen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld, der nahegelegene Baldeneysee sowie die ländliche Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität. Kurze Wege für tägliche Erledigungen garantiert der reizvolle und lebendige Ortskern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken, Friseure, Reinigung, Restaurants, etc. – alles können Sie fußläufig erreichen. |
|----------|---|

## Ausstattung

|         |   |
|---------|---|
| Heizung | Wärmepumpe                              |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasung |

## Raumaufteilung

|              |  |
|--------------|--|
| Erdgeschoss  | 26,0 m <sup>2</sup> Wohnzimmer<br>8,1 m <sup>2</sup> Küche<br>4,7 m <sup>2</sup> Flur<br>6,8 m <sup>2</sup> Terrasse (Wintergarten)  |
| Dachgeschoss | 2,5 m <sup>2</sup> Flur / Abstellraum<br>9,4 m <sup>2</sup> Badezimmer<br>13,5 m <sup>2</sup> Zimmer<br>13,0 m <sup>2</sup> Zimmer   |
| Spitzboden   | 21,3 m <sup>2</sup> Hobbyraum  |
| Hinweis      | Eine Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung und die baurechtlichen Genehmigungen inkl. des Wintergartens wiedergibt, liegt uns derzeit noch nicht vor. Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können. |



## Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Hauszustand                    1996 Aufstockung Anbau  
   1998 Spitzbodenausbau

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin                nach Absprache  
Angebotspreis                € ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.  
   Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem  
   Verkäufer getroffen.  
Besichtigung                 nach Absprache, auch kurzfristig möglich  
Energieausweis                Energieausweistyp: Verbrauchsausweis    Energieträger: Strom  
   Baujahr des Hauses: 1958    Energieverbrauchskennwert: 40,3  
   kWh/(m<sup>2</sup>a)    Energieeffizienzklasse: A  
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 Torsten Röhl









