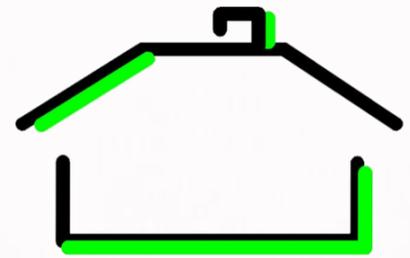


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**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

## Einfamilienhaus in 45134 Essen-Stadtwald

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Essen-Stadtwald 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	Einseitig anbebautes Einfamilienhaus mit gut vermietetem Büro im Erdgeschoss
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 105 m <sup>2</sup> inkl. Terrassenanteil (nach DIN evtl. abweichend).
Nutzfläche	Das Büro hat eine Größe von ca. 83 m <sup>2</sup> .
Raumanzahl	4 Räume (ohne Büroetage)
Baujahr	Laut Eigentümer wurde das Haus 1951 oberhalb des Erdgeschosses aufgestockt.
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt ca. 447 m <sup>2</sup> .

## Lage

Ortsteil	<p>Durch seine ideale Lage und gute Infrastruktur gilt Essen-Stadtwald, im Essener Süden gelegen, als begehrte Wohnlage. Kindergärten und Schulen befinden sich im fußläufigen Bereich bzw. im benachbarten Rellinghausen und Bredeney.</p> <p>Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Ärzte und Apotheken befinden sich im unmittelbaren Umfeld bzw. sind fußläufig schnell zu erreichen.</p> <p>Berufspendler finden in kurzer Entfernung Auffahrten zu der Autobahn A 52 sowie den S-Bahnhof Essen-Stadtwald und weitere Haltestellen des ÖNPV. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ballungsräume des Ruhrgebietes gegeben.</p> <p>Sportbegeisterten bietet Essen-Stadtwald von Tennis über Hockey bis hin zum Reiten eine Vielzahl von Möglichkeiten. Auch Wander- und Radwege beginnen quasi vor der Tür. Der nahegelegene Baldeneysee lädt viele Begeisterte zum Wassersport ein.</p>
----------	--

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Büro dreifach verglast
Rollläden	an der Terrassentür
Fußböden	2021 wurden in der Wohnetage neue Vinylböden verlegt. Im Dachgeschoss liegt Parkett.
Küche	Die Einbauküche (inkl. Umbauten € 25.000) stammt aus dem Jahr 2017.
Terrasse	große Sonnenterrasse mit Zugang zum Garten



Keller	Die Kellerräume des Büros sind von den zur Wohnung gehörenden Kellerräumen getrennt. Beide Bereiche sind durch separate Treppen zu erreichen.
Garage	Doppelgarage, hintereinander einstellbar mit elektrisch betriebenem Garagentor und Zugang zum Garten
Stellplatz	Die Fläche in der Zufahrt zum Haus bietet Platz für 2 PKW.



## **Raumaufteilung**

Erdgeschoss	83,0 m <sup>2</sup> Bürofläche
Obergeschoss	33,7 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	11,2 m <sup>2</sup> Küche
	4,8 m <sup>2</sup> Flur
	5,0 m <sup>2</sup> Badezimmer
	34,0 m <sup>2</sup> Terrasse
	27,0 m <sup>2</sup> Terrasse
	4,0 m <sup>2</sup> Treppenhaus
Dachgeschoss	4,2 m <sup>2</sup> Flur
	0,5 m <sup>2</sup> Schrank
	3,0 m <sup>2</sup> Badezimmer
	8,0 m <sup>2</sup> Zimmer
	12,5 m <sup>2</sup> Zimmer
	15,0 m <sup>2</sup> Zimmer
	3,2 m <sup>2</sup> Treppenhaus

**Hinweis** Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. 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.

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1950      Energiebedarf: 199,6 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: F
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

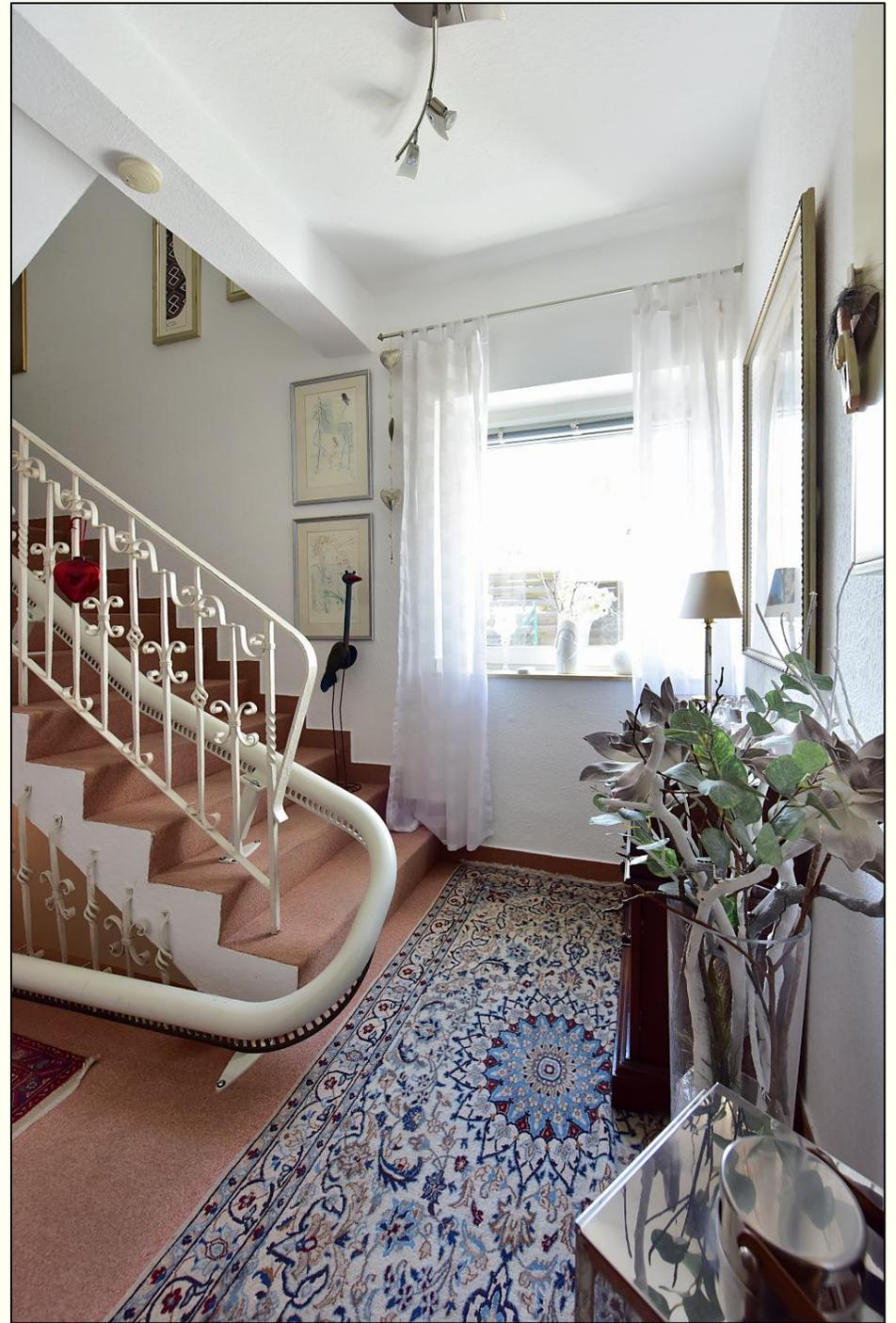


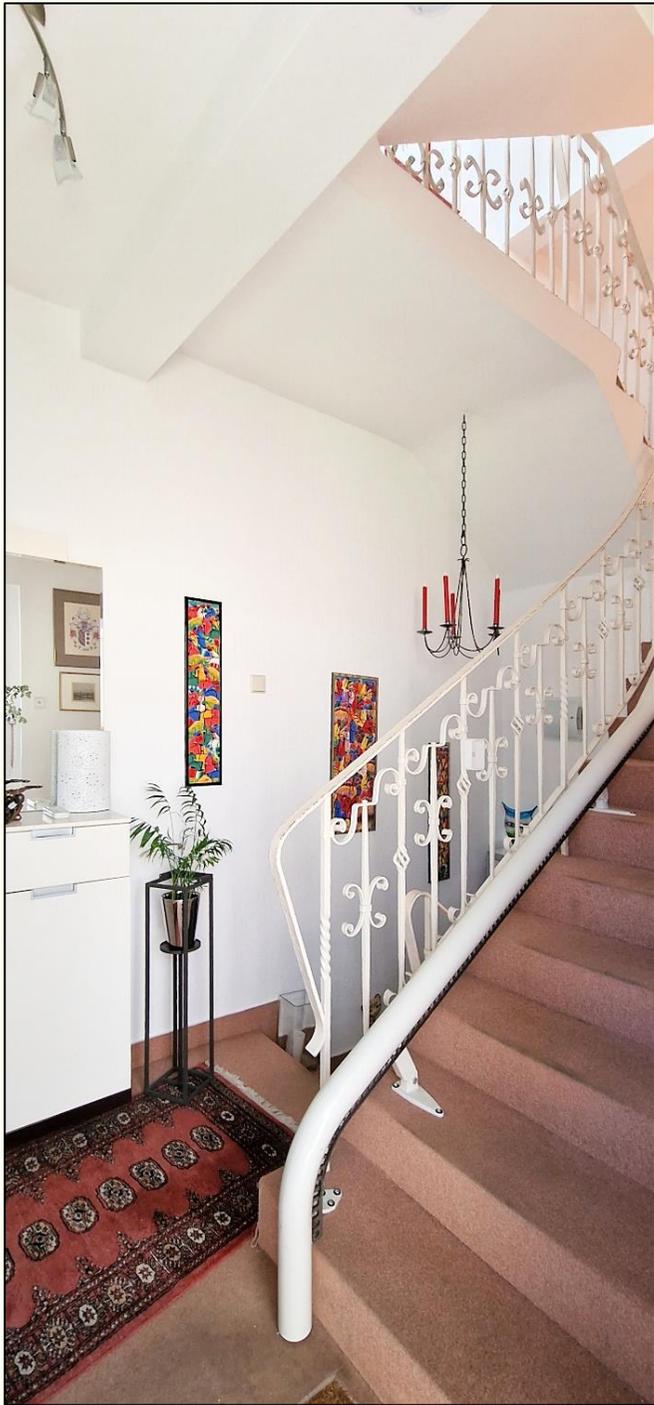


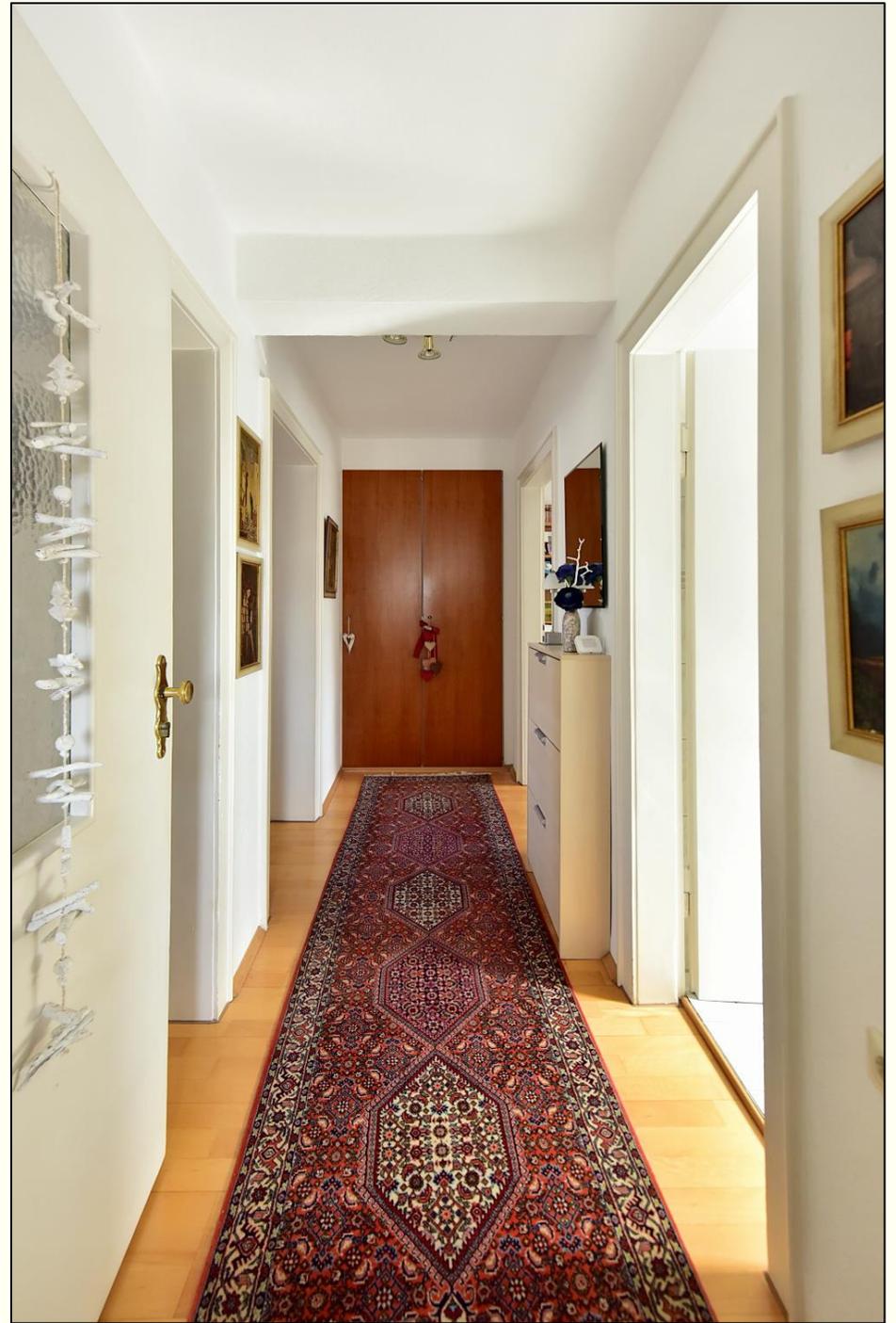






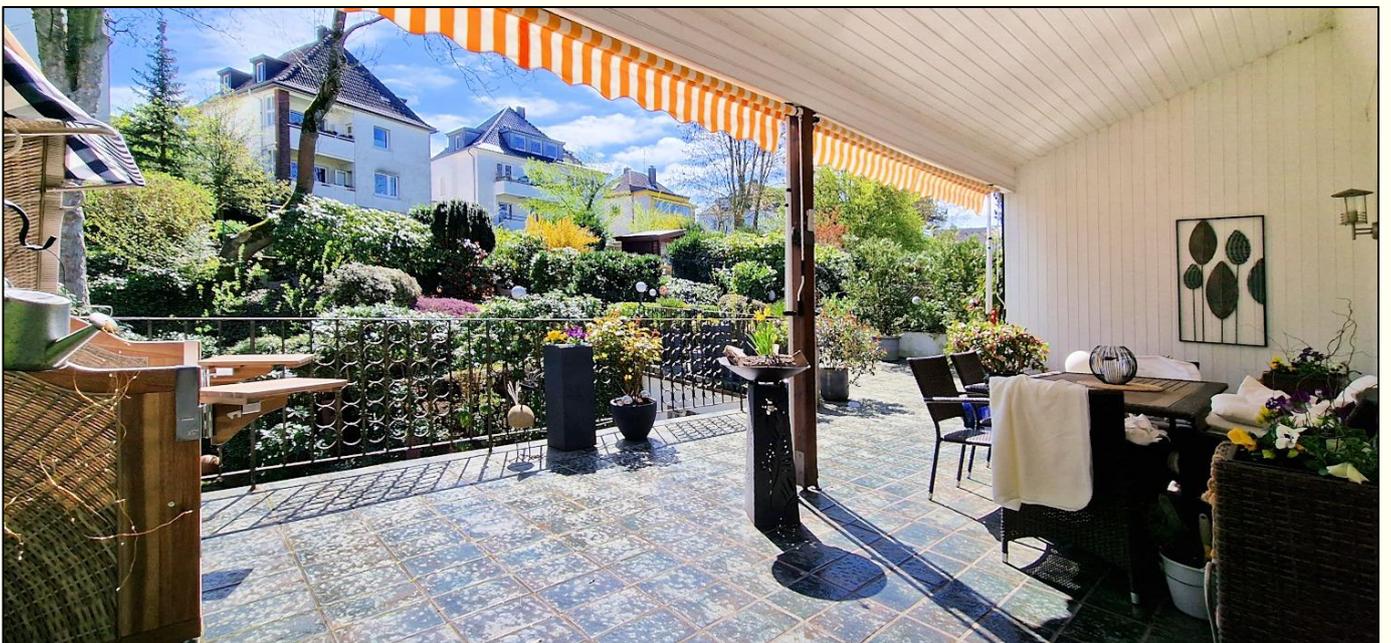


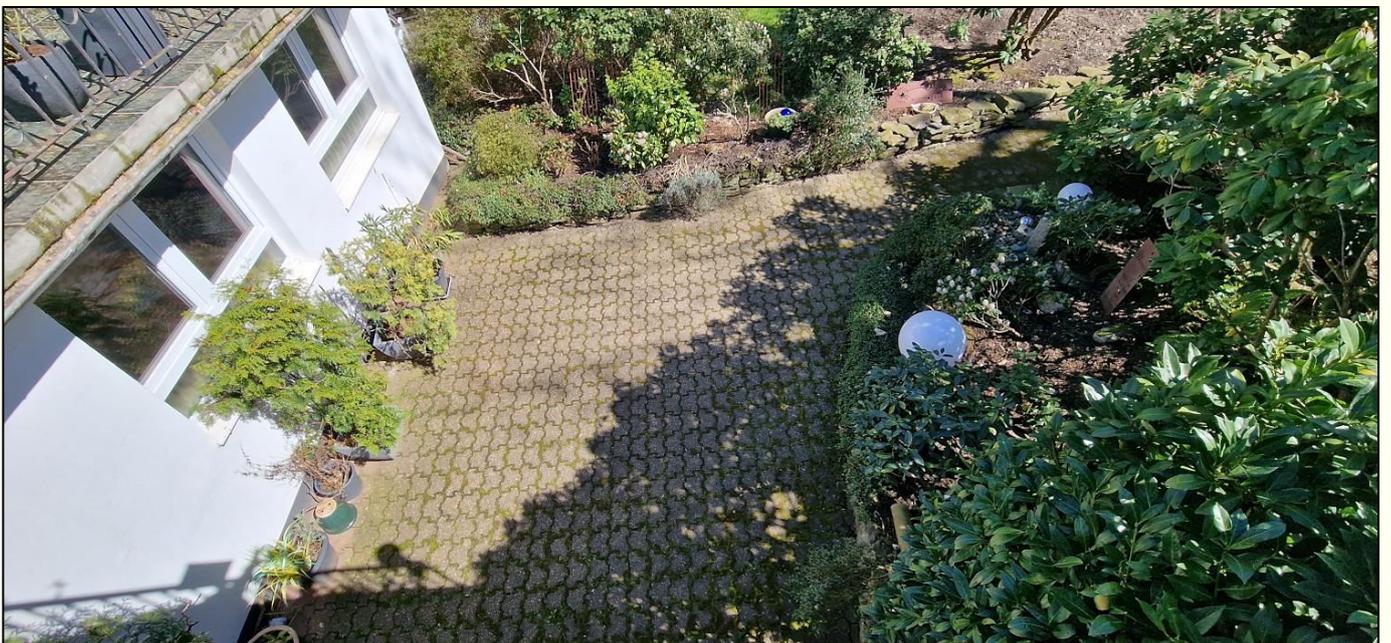












**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

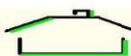
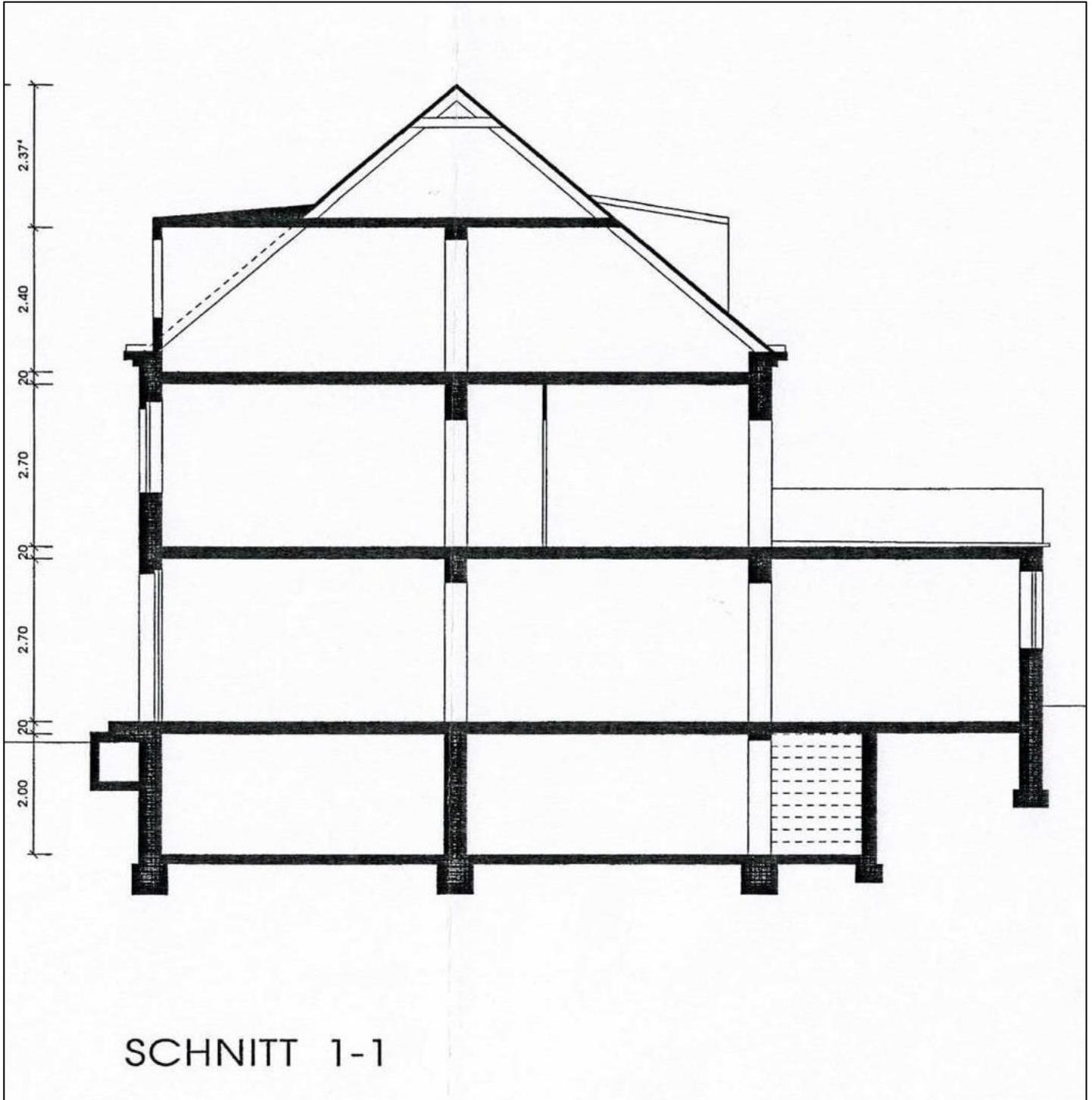


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



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

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**  
Herkendell 9  
Tel. 0201 / 780447



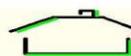
FRIEDRICH  
HERKENDELL



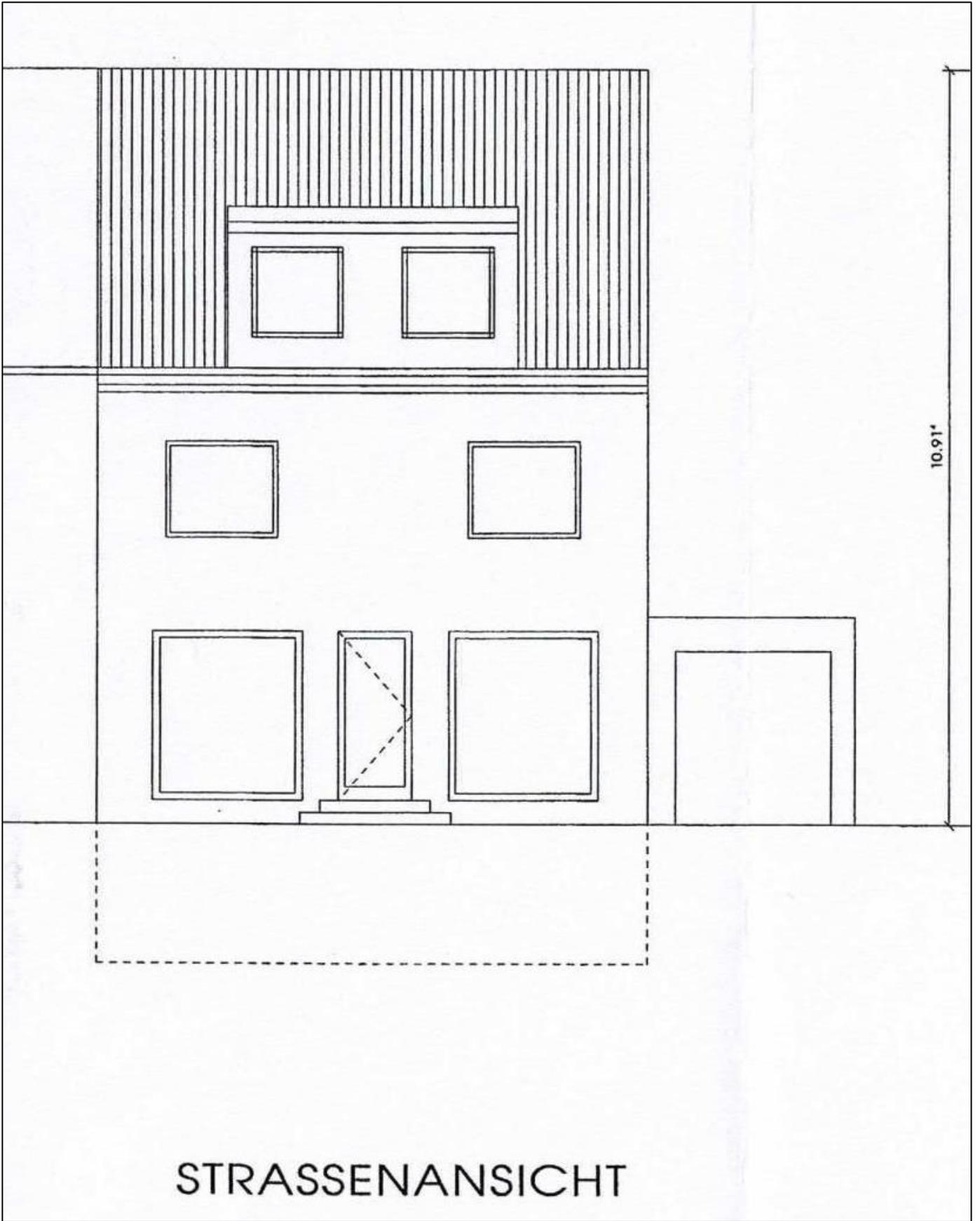
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



STRASSENANSICHT



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

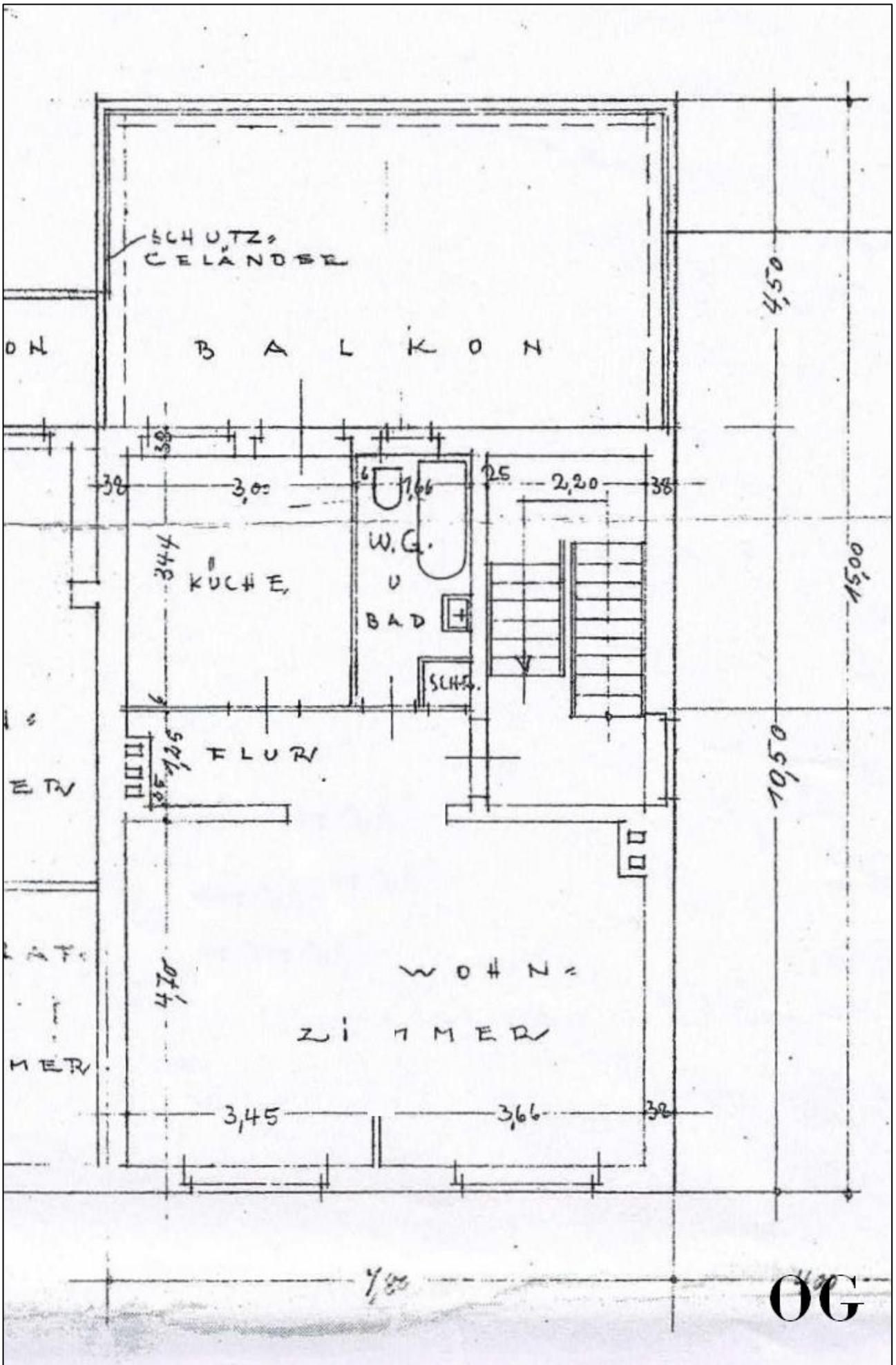


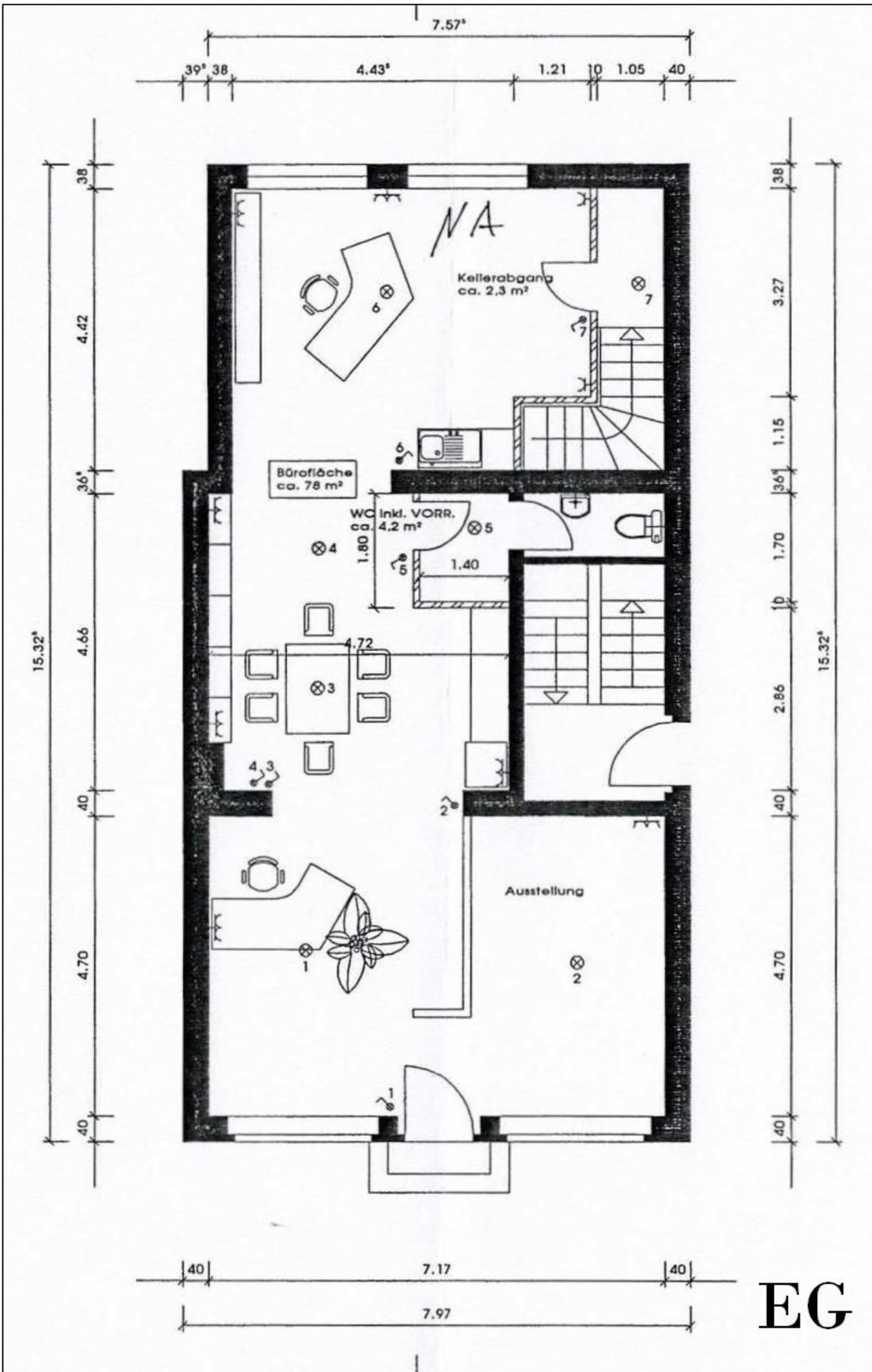
FRIEDRICH  
HERKENDELL



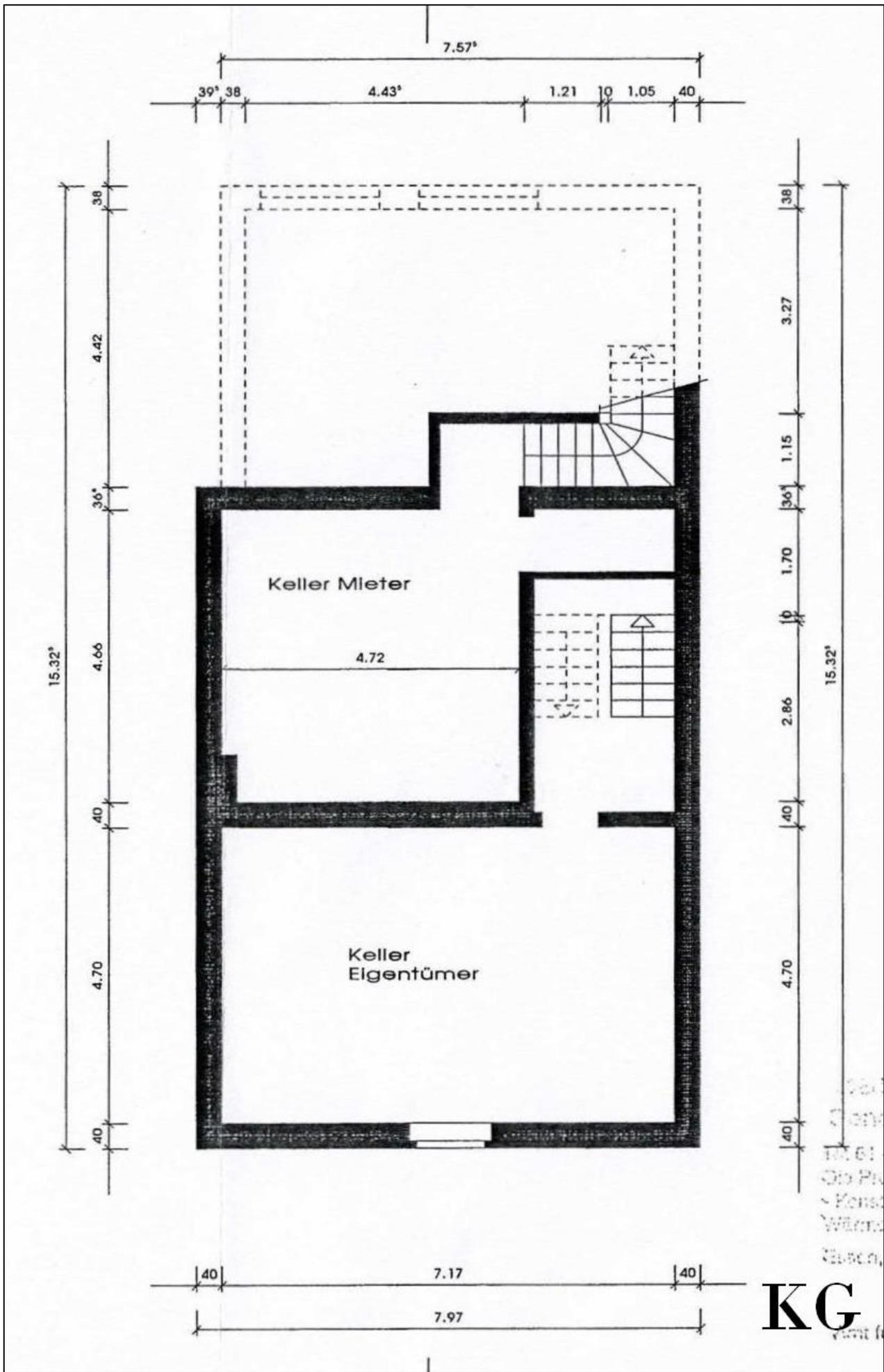
FRIEDRICH  
HERKENDELL





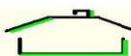


**EG**



**KG**

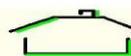
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



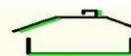
FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL