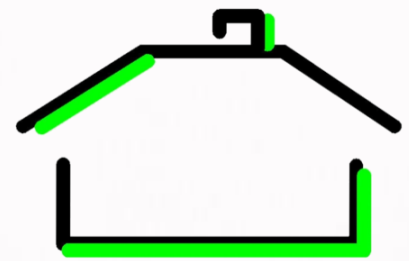


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Reihenhaus in 45276 Essen-Steele

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Steele 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	Einfamilien-Reihenmittelhaus
Wohn-/Nutzfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt lt. Eigentümerangabe ca. 93 m ² . Hinzu kommen die Waschküche und der Hobbyraum. Eine amtliche Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns noch nicht vor. Daher können wir für die Angaben keine Gewähr übernehmen.
Etage	Erdgeschoss, Obergeschoss, Spitzboden, Keller
Raumanzahl	3,5 Räume
Baujahr	Das Haus wurde ca. 1920 erbaut.
Grundstück	Hausgrundstück 96 m ² + Gartenland 196 m ²

Lage

Ortsteil	Essen-Steele
Freizeitwert	Nähe zur Ruhr; Südpark; Felder
Einkaufsmöglichk.	sehr gut; fußläufig zum Ortskern Steele
Verkehrsanbindung	Linie 194+144 und S-Bahnhof Steele
Autobahnanbind.	A40 und A52

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung von Vaillant (2008)
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Türen	Eingangstür 2021 erneuert
Fenster	Fenster zur Straßenseite 2021 erneuert, zur Gartenseite 2008
Rollläden	elektrisch betriebene Rollläden zur Straßenseite von 2021, zur Gartenseite von 2011
TV	Satellitenschüssel
Fußböden	Holzdielen, Fliesen, Laminat
Küche	Die vorhandene Einbauküche kann bei Interesse miterworben werden.
Badezimmer	mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC von 208
Kamin	Hark-Kamin, Modell Jena
Terrasse	Natursteinterrasse von 2009
Keller	Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich das Hauptbad, die Waschküche und der Hobbyraum.
Fahrradraum	Fahrradschuppen
Stellplatz	Derzeit ist ein Stellplatz angemietet.
Sonstiges	Weg hinter dem Grundstück zum Gartenland. Einbau einer Regenwasserzisterne + 2008 Regenwassertank

Raumaufteilung

Erdgeschoss	17,66 m ² Wohnzimmer 7,95 m ² Küche 1,71 m ² Windfang 8,72 m ² Esszimmer
Obergeschoss	2,47 m ² Flur 1,49 m ² WC 13,38 m ² Schlafzimmer 16,88 m ² Kinderzimmer
Dachgeschoss	6,57 m ² Kammer 1 9,76 m ² Kammer 2
Kellergeschoss	6,75 m ² Badezimmer

Hinweis Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. 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

Modernisierungen	Das Haus wurde in den letzten Jahr bereits in weiten Teilen modernisiert. Eine umfassende Liste stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1920 Energieverbrauchskennwert: 76,9 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: C

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	voraussichtlich ab Februar 2024 möglich
Angebotspreis	€ 269.000 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.
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, existierende Förderprogramme sowie die Auswirkungen möglicher Änderungen von Gesetzen und Vorschriften sollten vom Käufer/Verkäufer/Mieter/Vermieter vor Vertragsabschluss geprüft werden.

Der Makler legt den Vertragsparteien nahe, diese Sachverhalte vor Vertragsabschluss durch entsprechende Fachleute (Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Energieberater, ...) prüfen zu lassen.

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

Ihr Ralph Herkendell

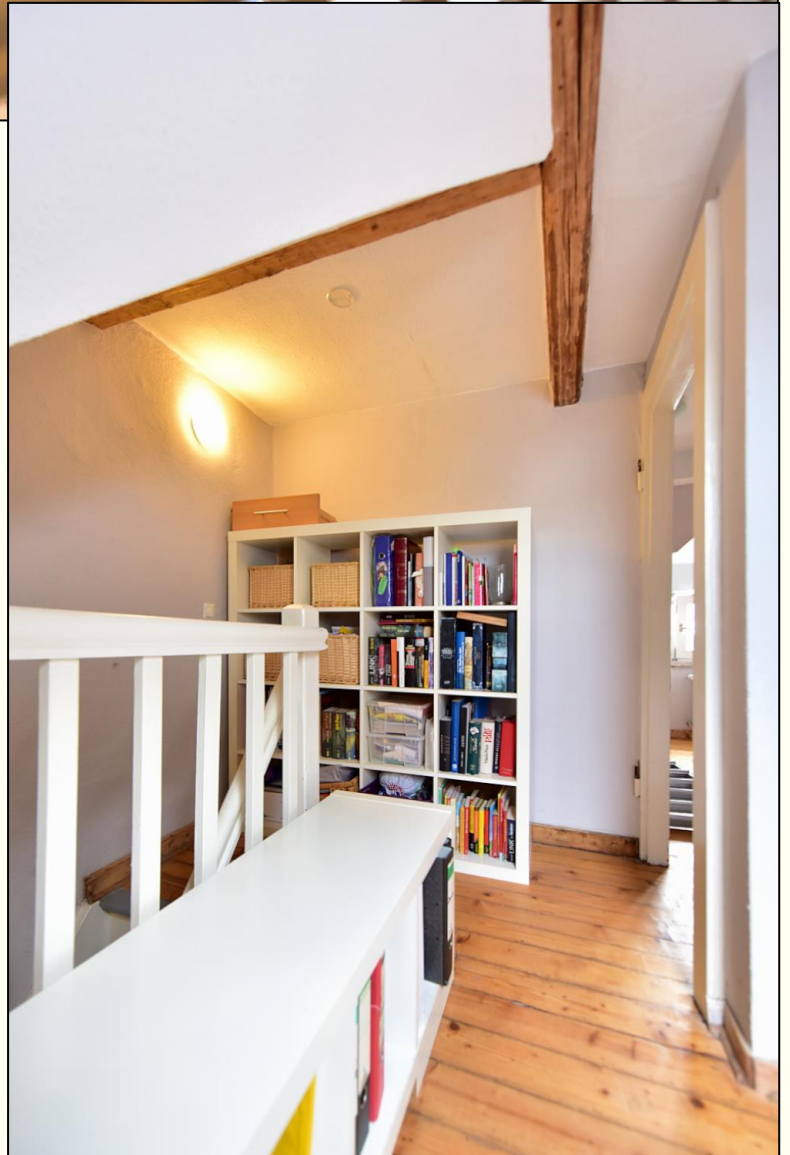








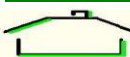












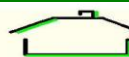
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



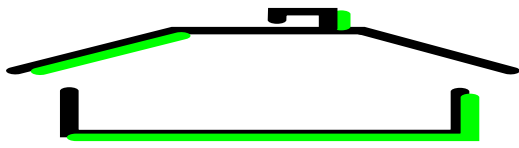
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

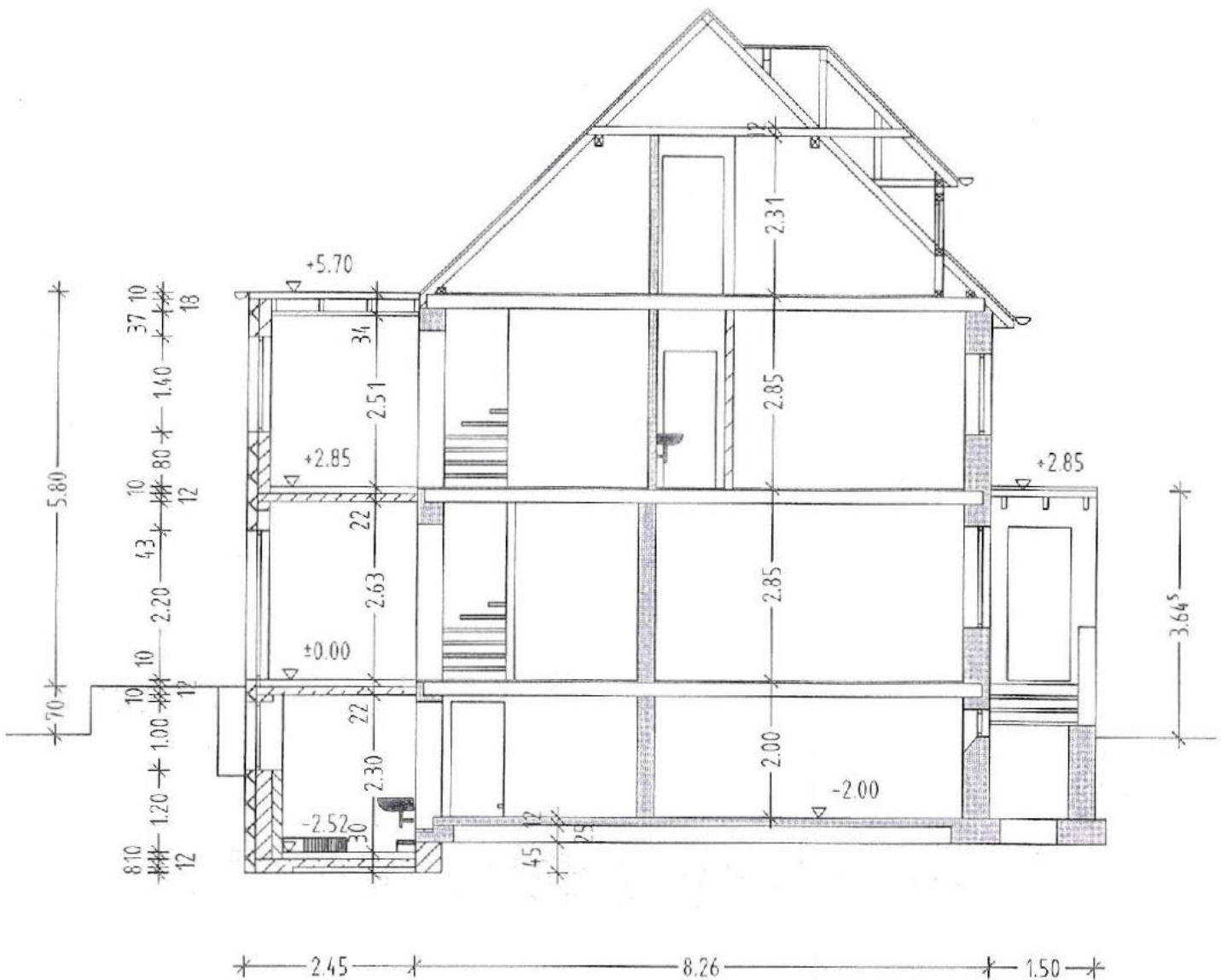


IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

**FRIEDRICH
HERKENDELL**

Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447



SCHNITT A-A



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

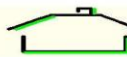
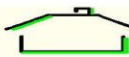
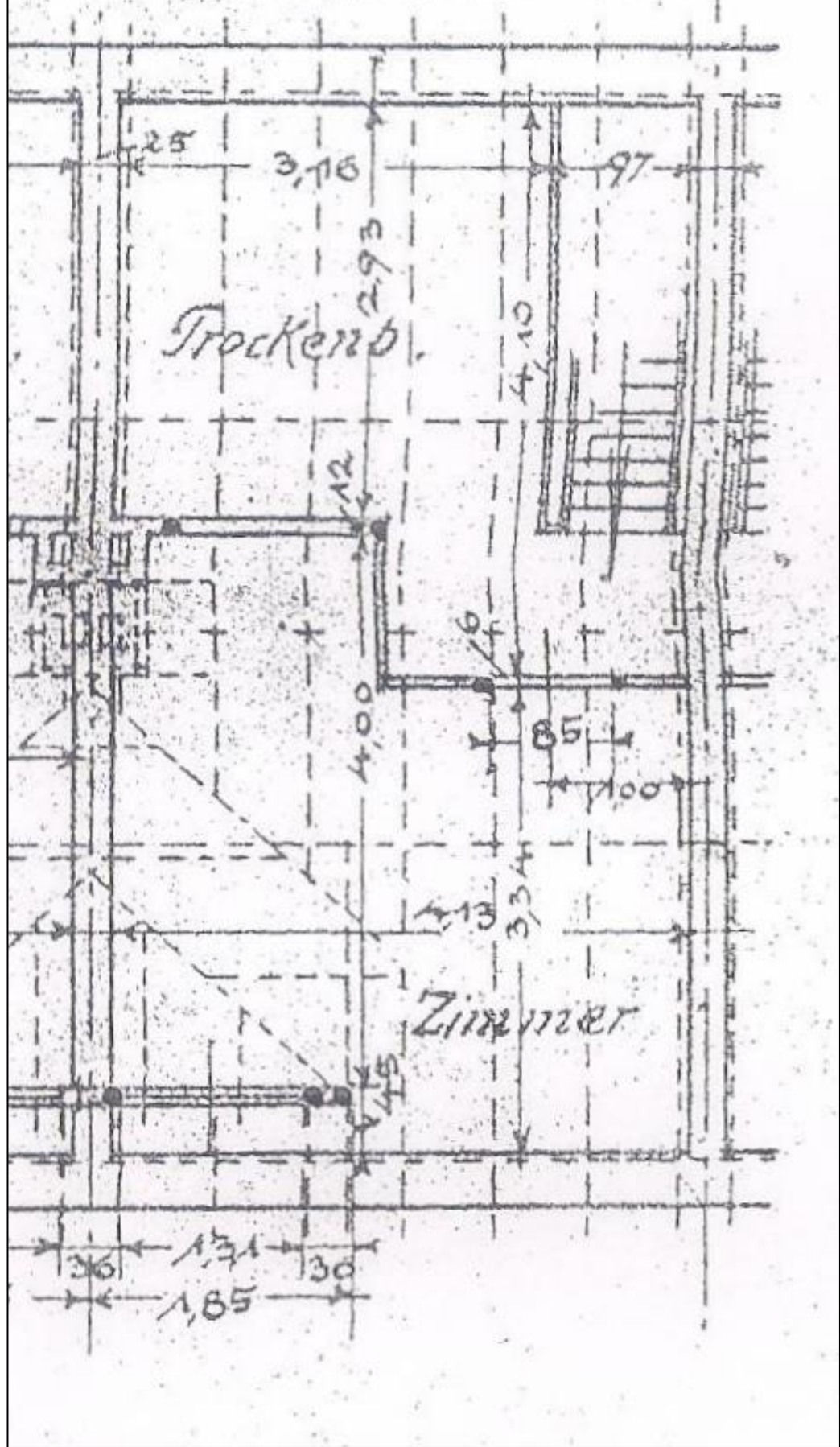


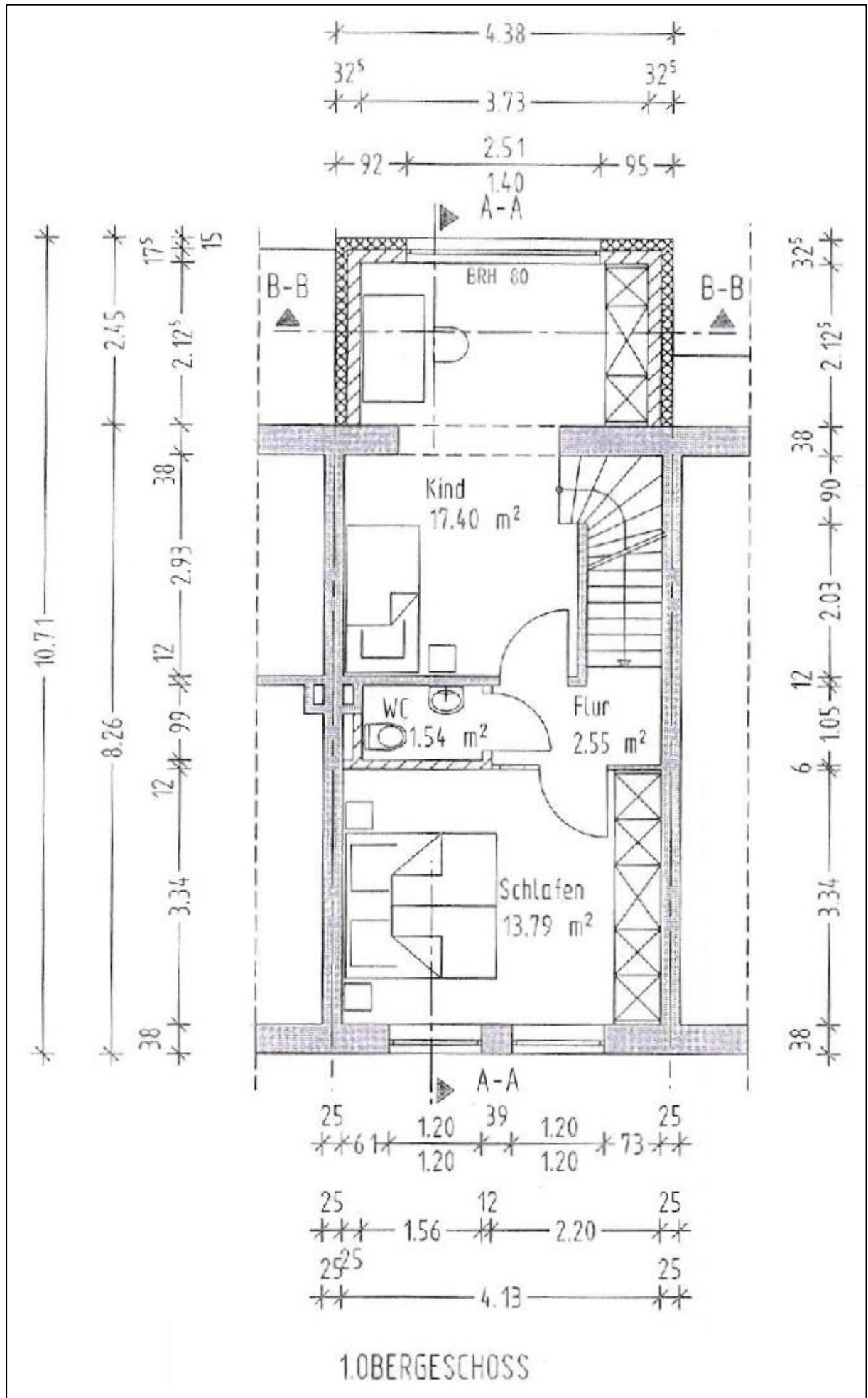
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

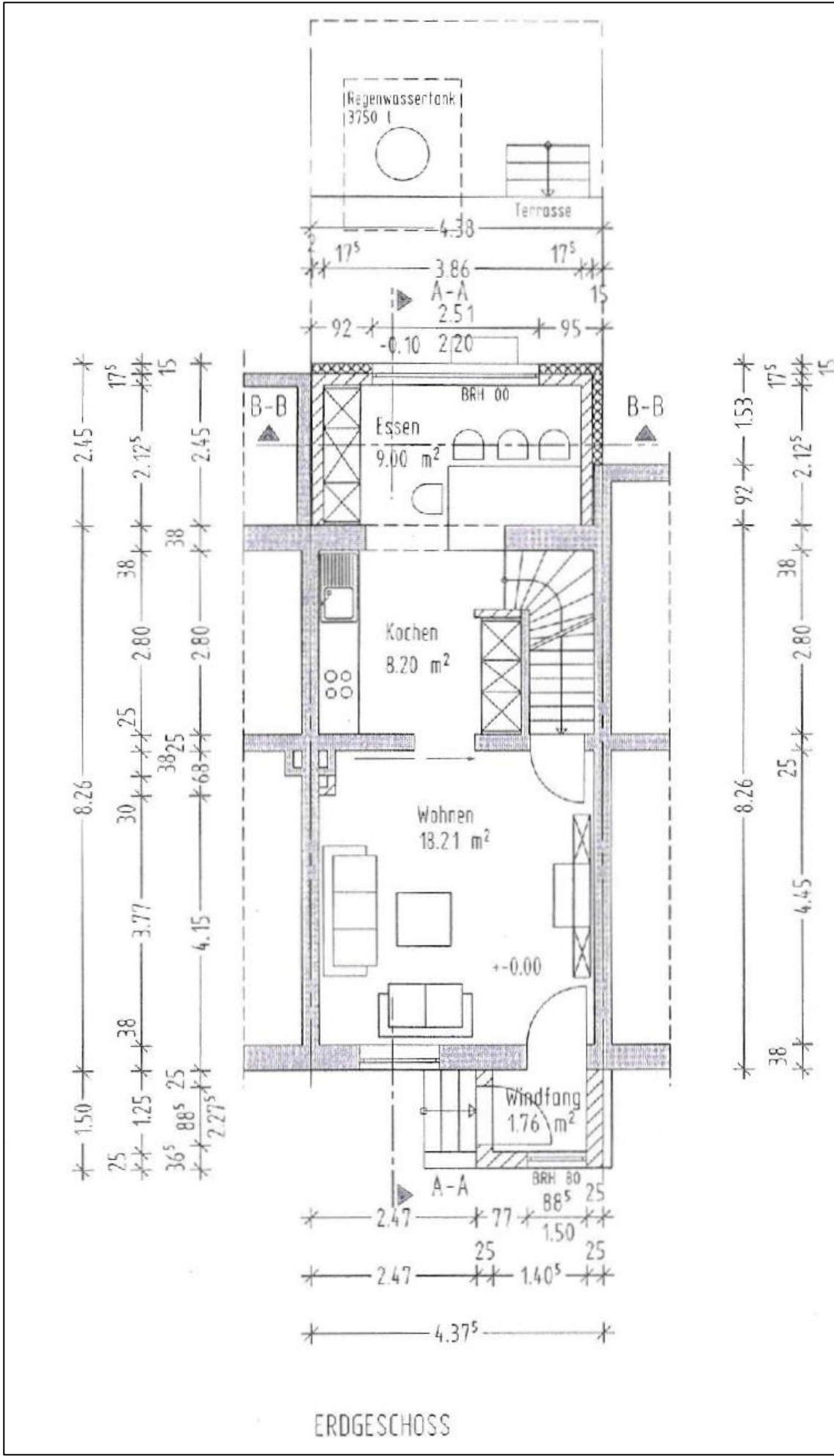


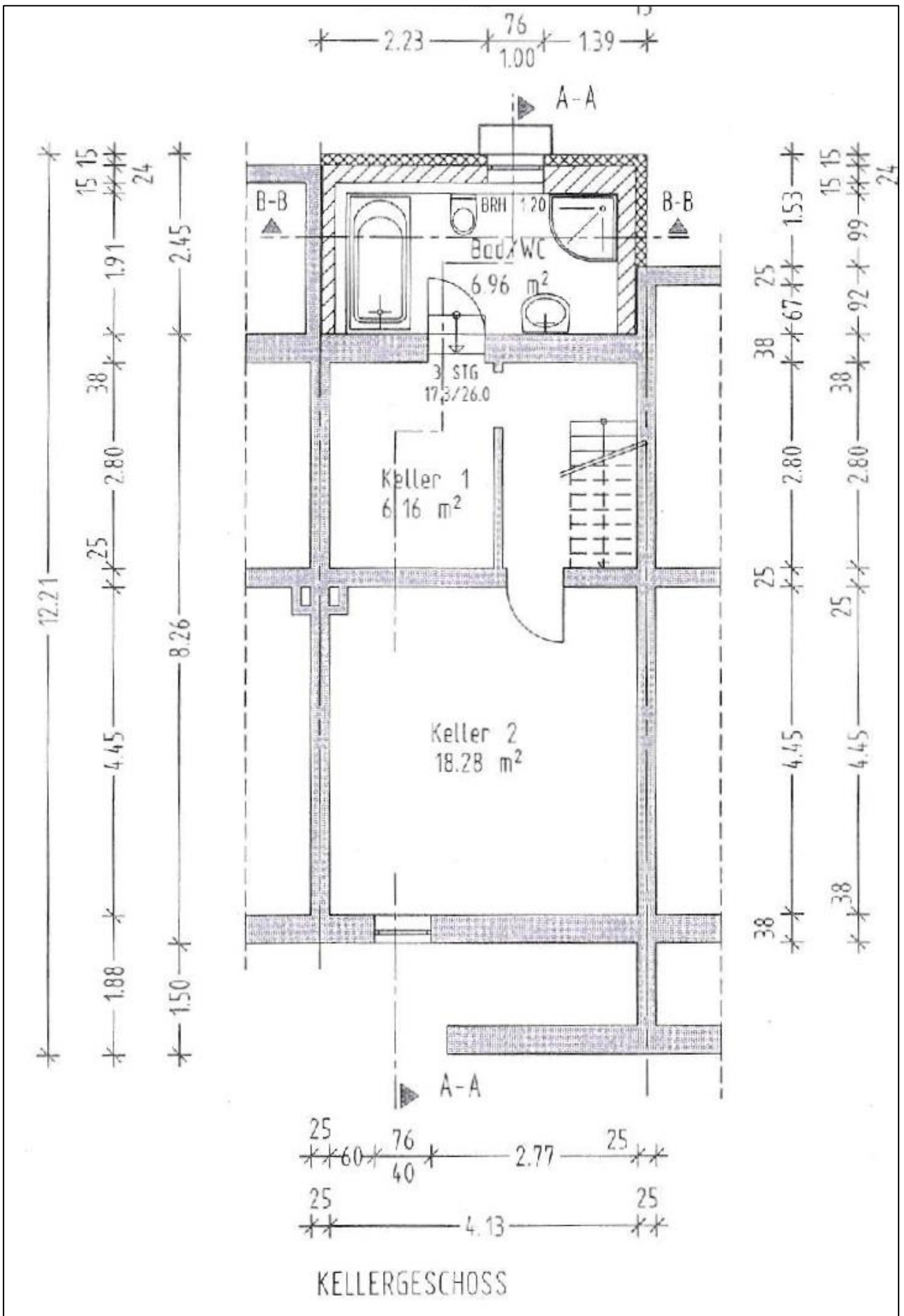
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

Dachgeschöß.









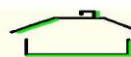
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL