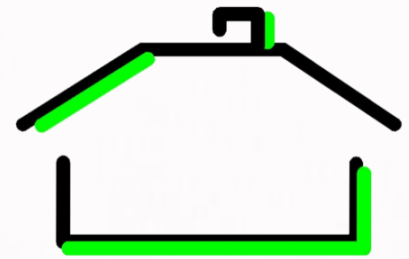


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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 45149 Essen-Haarzopf

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Einfamilienhaus in Haarzopf 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	Einfamilienhaus
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt ca. 190 m <sup>2</sup> laut einer überschlägigen Berechnung auf Grundlage unvollständiger Bauzeichnungen. Eine amtliche Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns nicht vor. Daher können wir für die Angaben keine Gewähr übernehmen.
Nutzfläche	Das Kellergeschoss hat eine Größe von ca. 84 m <sup>2</sup> .
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	Wohnhaus 1939; Windfang 1967; Anbau 1979; mittleres Baujahr 1958
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt ca. 750 m <sup>2</sup> .

## Lage

Ortsteil	<p>Haarzopf zählt zu den beliebtesten Ortsteilen von Essen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld mit vielen Grünanlagen sowie die ländlich reizvolle Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität.</p> <p>Kurze Wege für tägliche Erledigungen garantiert die Haarzopfer Neue Mitte mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, die ca. 1 km entfernt ist. Ärzte, Apotheke, Friseure, Reinigung, Restaurants, etc. – alles können Sie fußläufig erreichen.</p> <p>Das Rhein-Ruhr-Zentrum mit Kino, Gastronomie, vielfältigen weiteren Einkaufsmöglichkeiten und kostenfreiem Parken ist rund 8 Autominuten entfernt.</p> <p>Ebenso verkehren nah des Hauses Buslinien Richtung Mülheim an der Ruhr und dem RRZ und über die Wickenburg nach Essen-West bzw. Essen-Mitte und weiter zum Baldeneysee.</p> <p>Bei Autofahrern ist die Nähe zu den Autobahnen A 52 nach Düsseldorf und Bochum/Dortmund sowie auch die A 40 nach Bochum/Dortmund bzw. Duisburg und weiter zum Niederrhein und Venlo gefragt.</p>
----------	--

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	48,08 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	9,91 m <sup>2</sup> Küche
	16,13 m <sup>2</sup> Diele
	3,43 m <sup>2</sup> Windfang
	4,37 m <sup>2</sup> Flur
	4,37 m <sup>2</sup> Badezimmer
	0,99 m <sup>2</sup> Gäste-WC

	14,22 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer
	3,93 m <sup>2</sup> Balkon (25% x 9 m x 1,8 m)
Dachgeschoss	19,41 m <sup>2</sup> Diele
	3,20 m <sup>2</sup> Flur
	6,21 m <sup>2</sup> Badezimmer
	37,04 m <sup>2</sup> Schlafzimmer
	16,04 m <sup>2</sup> Kinderzimmer
	2,28 m <sup>2</sup> Balkon 1 (25% x 6,7 m x 1,4)
	0,76 m <sup>2</sup> Balkon 2 (25% x 2,5 m x 1,25 m)
Kellergeschoss	1,67 m <sup>2</sup> Duschbad
	1,27 m <sup>2</sup> Flur
	12,57 m <sup>2</sup> Kellerraum
	19,08 m <sup>2</sup> Kellerraum
	48,08 m <sup>2</sup> Hobbyraum
	1,75 m <sup>2</sup> Windfang
Hinweis	überschlägige Berechnung auf Grundlage unvollständiger Bauzeichnungen

### **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Hauszustand	Das Haus ist stark vermüllt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Die Verkäufer werden das Haus vor Übergabe nicht räumen können.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1958      Energiebedarf: 198,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: F

### **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ ..... zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	nach Absprache und nach Hinweis auf den außergewöhnlichen Zustand
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

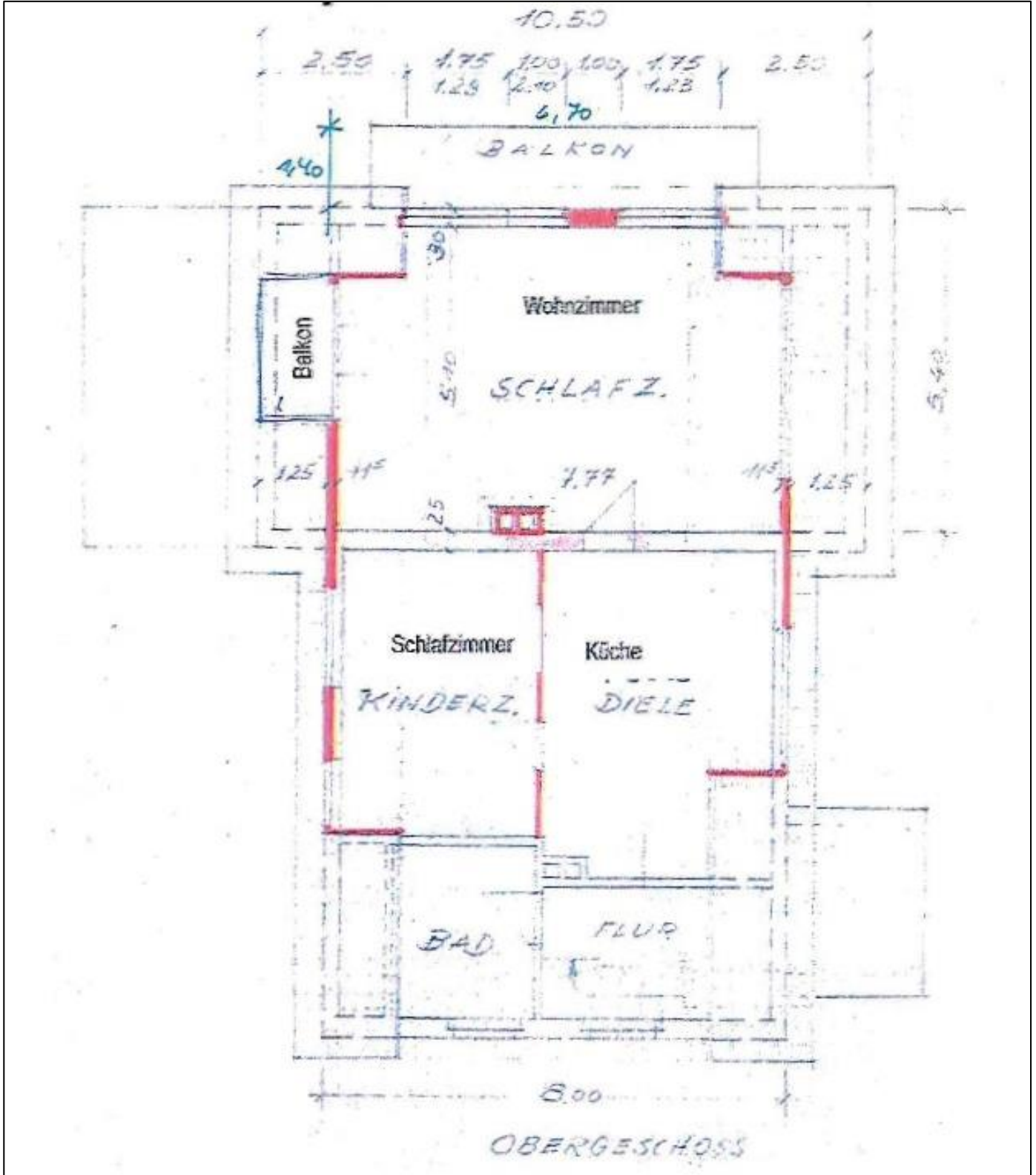
Ihre Alexandra Herkendell

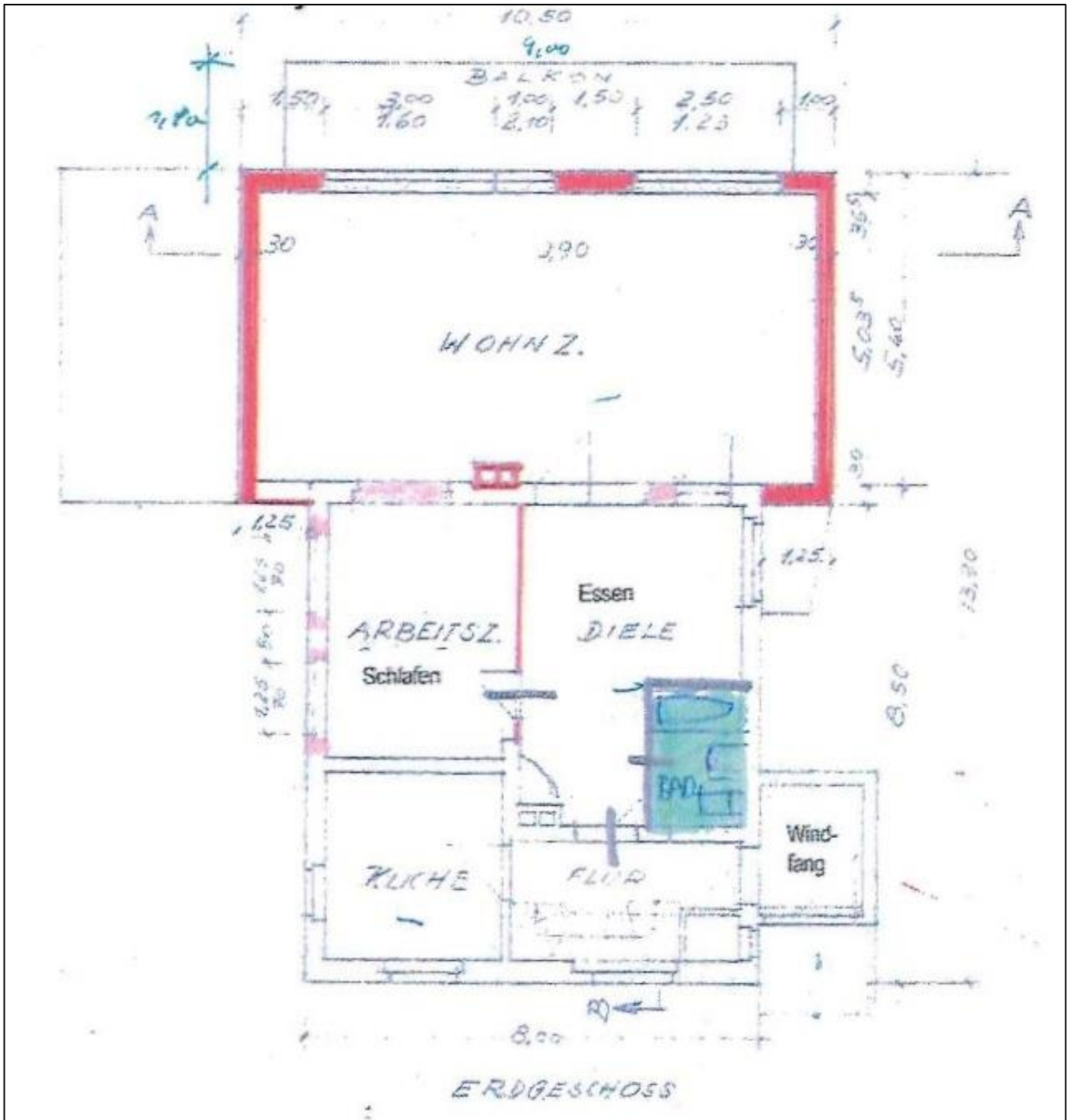


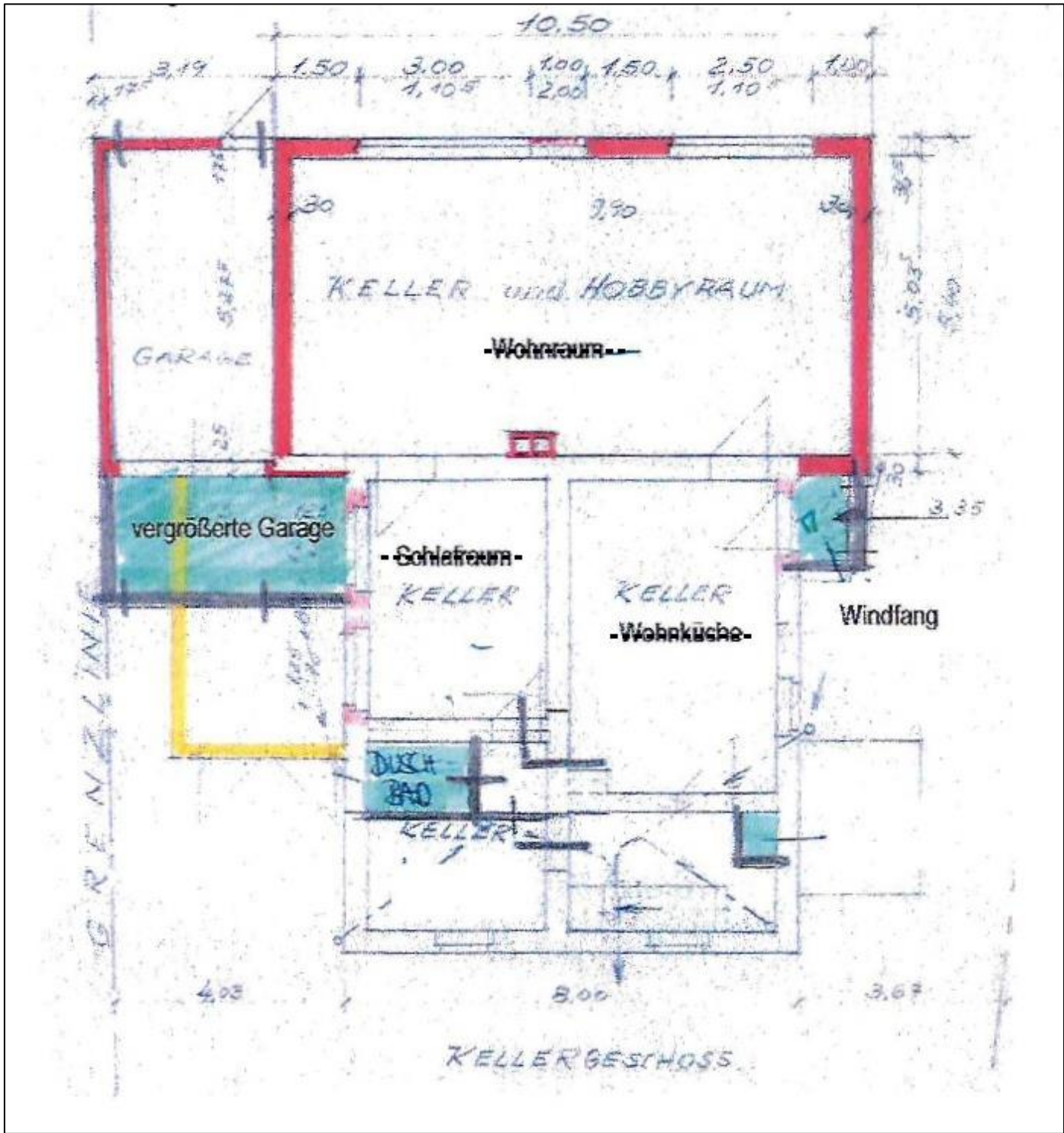


IMMOBILIEN  
45219 E.-Kettwig  
Tel. 02054/970447

**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.