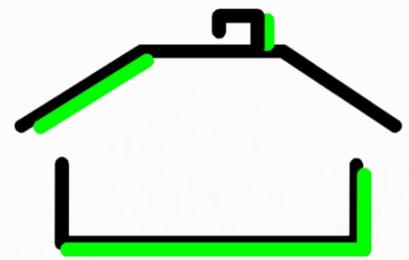


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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

### Eigentumswohnung in 45133 Essen-Bredeney

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Bredeney 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

Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt lt. Eigentümerangabe ca. 98 m <sup>2</sup> .
Etage	2. Etage
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	Das Haus wurde ca. 1960 erbaut.
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 3 Wohnungen.

## Lage

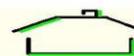
Ortsteil	<p>Bredeneu bietet Wohn- und Lebensqualität in der Nähe der Essener Innenstadt und den Naherholungsgebieten des Essener Stadtwaldes, mit schönen Wander- und Radwegen.</p> <p>Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Ärzte und Apotheken befinden sich im unmittelbaren Umfeld bzw. sind fußläufig schnell zu erreichen.</p> <p>Berufspendler finden in kurzer Entfernung Auffahrten zu der Autobahn A 52 und Haltestellen des ÖNPV. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ballungsräume des Ruhrgebietes gegeben.</p> <p>Sportbegeisterten bietet Essen-Bredeneu eine Vielzahl von Möglichkeiten. Im nahen Grugabad sowie im Stadtwald findet der Sportler ein reichhaltiges Angebot und ausreichend Wander- und Radwege.</p>
----------	--

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; zur Straßenseite Dreifachverglasung
Fußböden	Parkett
Balkon	2 Sonnenbalkone
Garten	Gemeinschaftsgarten
Kellerraum	zwei Kellerräume a ca. 5 m <sup>2</sup>
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner.
Garage	Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Garagotor sowie Wasser-, Strom und Heizungsanschluss

## Raumaufteilung

Wohnung	29,1 m <sup>2</sup> Wohnzimmer
	5,6 m <sup>2</sup> Küche
	8,9 m <sup>2</sup> Diele



7,2 m<sup>2</sup> Badezimmer  
1,7 m<sup>2</sup> Flur  
3,7 m<sup>2</sup> Gäste-WC  
18,2 m<sup>2</sup> Schlafzimmer  
0,9 m<sup>2</sup> Flur  
3,2 m<sup>2</sup> Ankleidezimmer  
13,4 m<sup>2</sup> Kinderzimmer  
1,3 m<sup>2</sup> Abstellraum  
4,8 m<sup>2</sup> Balkon  
4,8 m<sup>2</sup> Balkon

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.

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin nach Absprache, voraussichtlich ab Dezember 2023 / Januar 2024 möglich

Angebotspreis € ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.  
Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.

Besichtigung Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 1960 Energieverbrauchskennwert: 113,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: D

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







