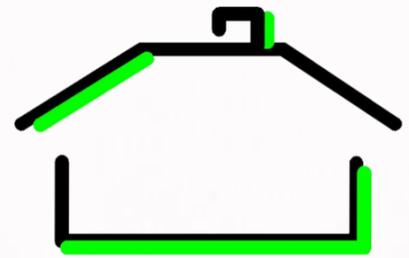


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**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 42579 Heiligenhaus-Isenbügel

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Isenbügel 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	ca. 135 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Hobbyraum und Spitzboden
Raumanzahl	5 Räume
Baujahr	Das Haus wurde 1972 erbaut.
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt 711 m <sup>2</sup> .

## Lage

Ortsteil

Der Ortsteil Isenbügel liegt zwischen Heiligenhaus und Essen-Kettwig oberhalb des Ruhrtals und inmitten von Wiesen, Feldern und Wäldern.

In den letzten Jahren wurden in dieser beliebten Wohnlage eine ganze Anzahl hochwertiger Einfamilienhäuser errichtet. Dies führte zu einer Verjüngung und Aufwertung des Ortsteils unter Beibehaltung des dörflichen Charakters.

Für die Kinder sind Kindergarten und Grundschule fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich in Kettwig und Heiligenhaus.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, auch über den täglichen Bedarf hinaus, findet man in Heiligenhaus, Kettwig und in "vor der Brücke".

Hier liegt auch der S-Bahnhof Stausee, den man mit dem Bus oder dem PKW in ca. 5 Minuten erreichen kann.

Isenbügel bietet hohe Wohn- und Lebensqualität. Ein Spaziergang, vielleicht mit dem Hund, beginnt ab der Haustüre. Lieben Sie oder Ihre Kinder möglicherweise sogar das Reiten, es gibt Reiterhöfe in unmittelbarer Nähe.

Begeistern Sie Fahrräder, machen Sie sich sogleich auf den Weg. Der Panoramaradweg zwischen Mika's Eisbox und Wülfrath ist unmittelbar zu erreichen. Und in Kettwig gibt es attraktive Sportvereine mit umfänglichen Programmen.

Spielen Sie Golf? Die überaus beliebten Golfplätze in Oefte und Hösel mögen Ihnen bereits bekannt sein.

## Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Fenster	Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung
Garage	Doppelgarage und Stellplatz

## Raumaufteilung

Erdgeschoss	44,54 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 4,94 m <sup>2</sup> Essplatz 9,64 m <sup>2</sup> Küche 7,34 m <sup>2</sup> Diele 2,07 m <sup>2</sup> Garderobe 1,66 m <sup>2</sup> Gäste-WC 0,51 m <sup>2</sup> Abstellraum Terrasse
Dachgeschoss	8,66 m <sup>2</sup> Flur 7,83 m <sup>2</sup> Badezimmer 14,94 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 11,29 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 10,26 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 9,35 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 0,48 m <sup>2</sup> Abstellraum 1,64 m <sup>2</sup> Balkon
Kellergeschoss	ca. 30 m <sup>2</sup> Partykeller mit eingebauter Bar Sauna und Duschbereich
Hinweis	Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

## Angebotsbedingungen

Übergabetermin	1.7.2024
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 genauer vor.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1972 Energiebedarf: 236,6 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse: G
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.



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

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.

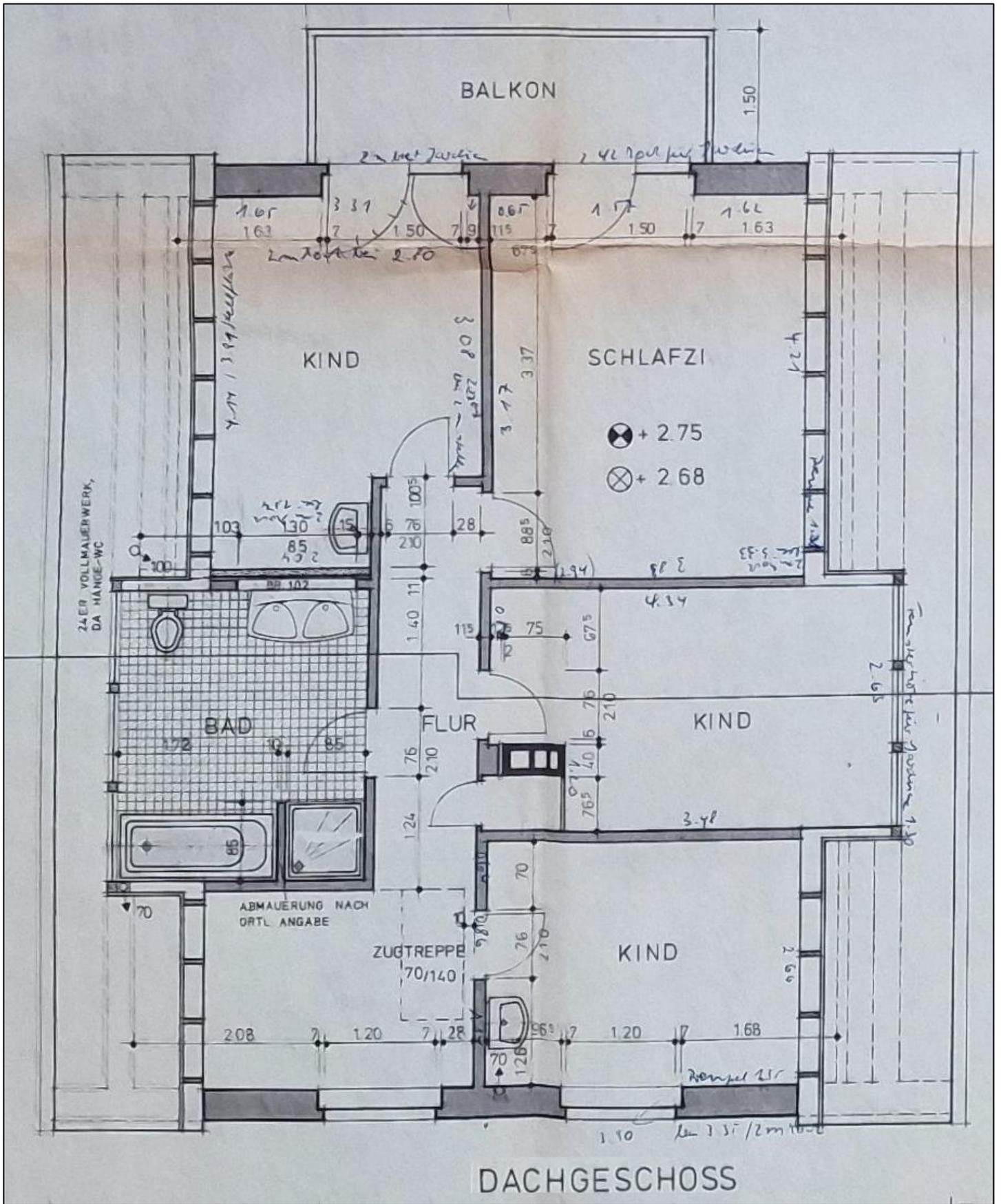
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

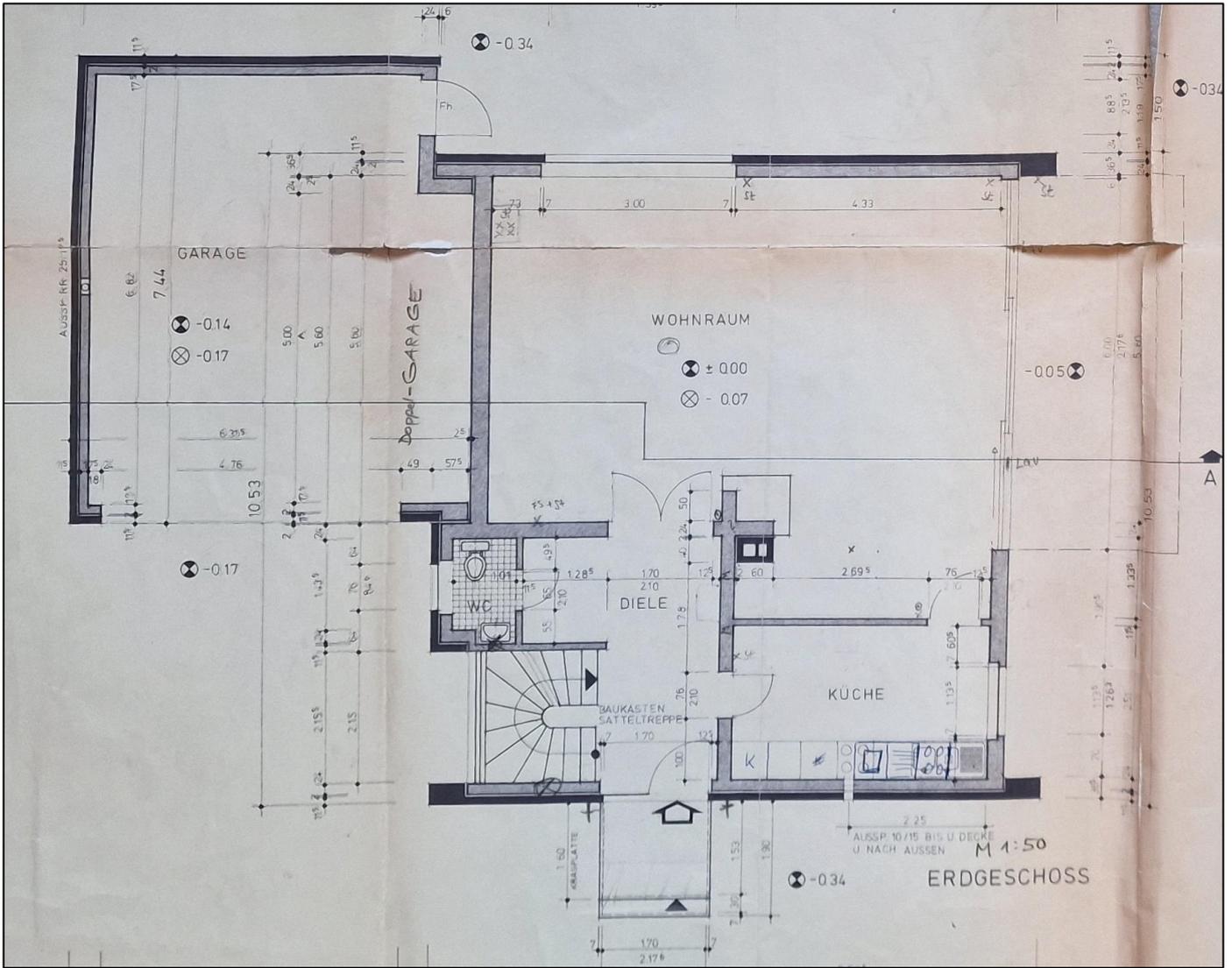
Mit freundlichen Grüßen

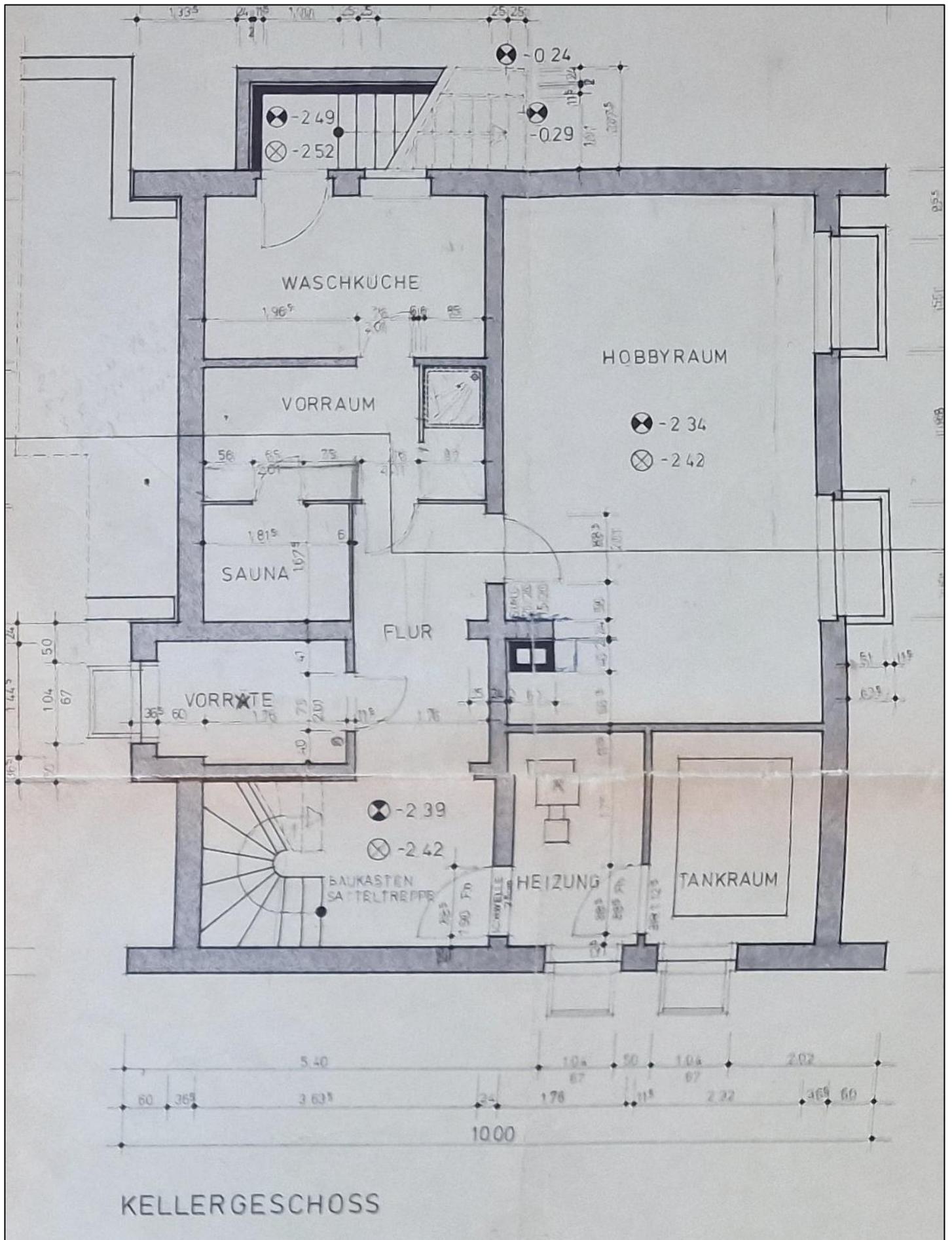
Ihre Alexandra Herkendell











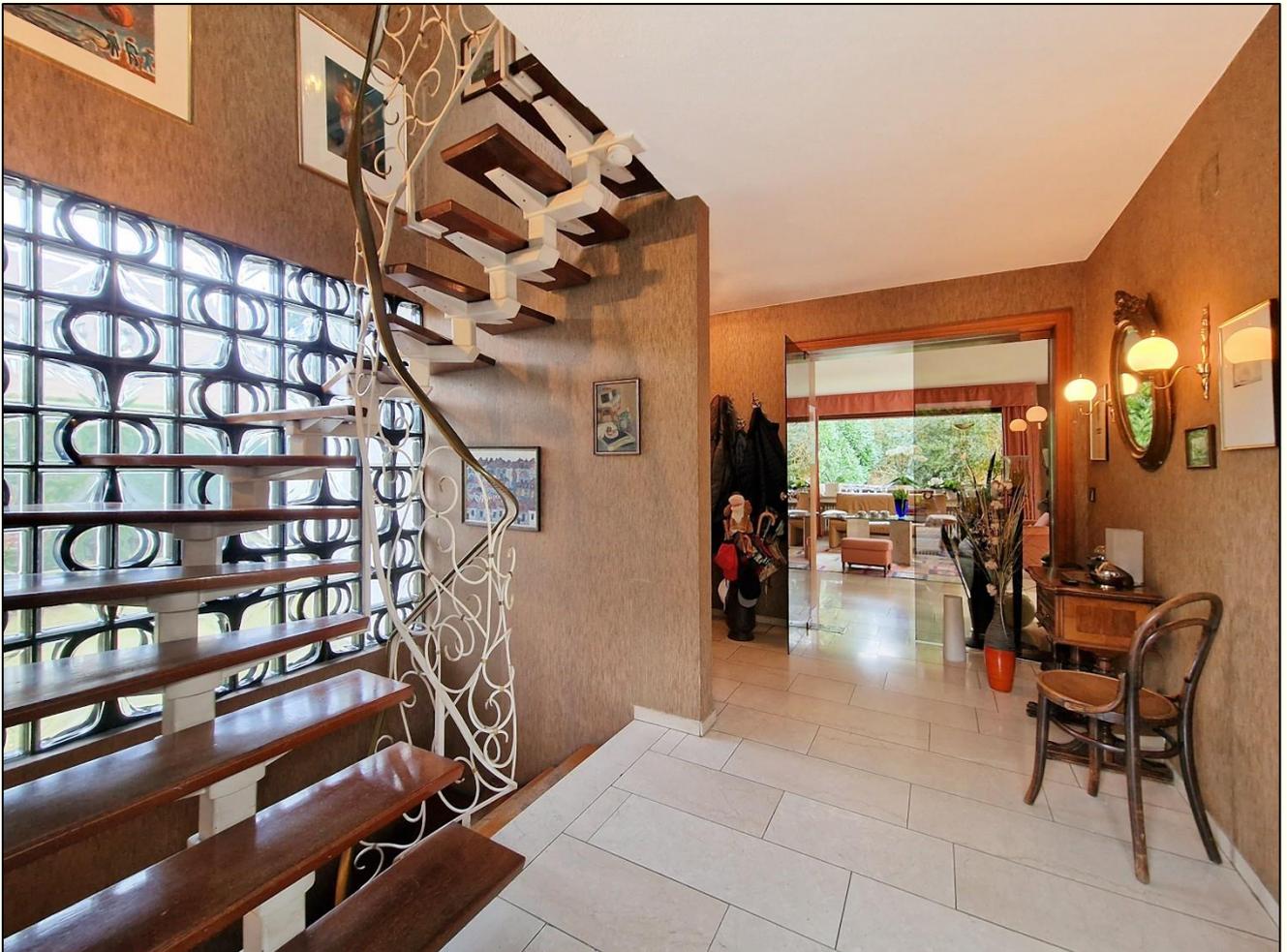
Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.













FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL







