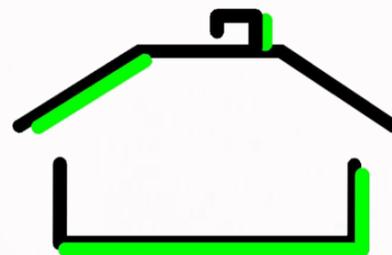


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Doppelhaushälfte in 42579 Heiligenhaus-Isenbügel

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Architektenhaus in Heiligenhaus-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.

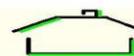


Objektdaten

Objekttyp	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	Modernes Wohnen auf 164,3 qm - inklusive Balkon - und Terrassenflächen! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit großzügigen 164,3 qm Wohnfläche – darin enthalten: 25% der 40 qm Balkon und Terrassenfläche, die das Lebensgefühl unter freiem Himmel perfekt abrunden. Neu gestalteter Gartenbereich mit Pavillon und großzügigen Gartenhaus in sonniger Südlage.
Raumanzahl	3,5 Räume bieten viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen – flexibel nutzbar und mit durchdachtem Grundriss.
Baujahr	Das Haus wurde 1989 erbaut.
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt 689 m ² .

Lage

Ortsteil	<p>Der Ortsteil Isenbügel liegt zwischen Heiligenhaus und Essen-Kettwig oberhalb des Ruhrtals und inmitten von Wiesen, Feldern und Wäldern.</p> <p>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.</p> <p>Für die Kinder sind Kindergarten und Grundschule fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich in Kettwig und Heiligenhaus.</p> <p>Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, auch über den täglichen Bedarf hinaus, findet man in Heiligenhaus, Kettwig und in "vor der Brücke".</p> <p>Hier liegt auch der S-Bahnhof Stausee, den man mit dem Bus oder dem PKW in ca. 5 Minuten erreichen kann.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Spielen Sie Golf? Die überaus beliebten Golfplätze in Oefte und Hösel mögen Ihnen bereits bekannt sein.</p>
----------	--



Ausstattung

Heizung	Gas-Zentral-Fußbodenheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Fußböden	überwiegend Keramikfliesen
Küche	Kann bei Bedarf übernommen werden.
Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer
Keller	54 m ² Nutzfläche im Kellergeschoss
Garage	freistehendes Doppelgaragenhaus mit Dachboden; Baujahr 2001
Sonstiges	Großzügiger Bereich im Erdgeschoss mit Esszimmer, Wohnzimmer und Kaminzimmer – ca. 61 m ² Großes Gäste-bzw. Kinderzimmer mit Dusche und WC im EG Großer Schlafbereich im 1. Obergeschoss mit separatem Schlafzimmer, Durchgangszimmer und großem Bad Im Untergeschoss: großer ausbaufähiger Hobbyraum (nicht in der Wohnfläche enthalten) In der Straße vor dem Haus liegt bereits ein Glasfaserkabel.

Raumaufteilung

Hinweis	Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.
---------	---

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Hauszustand	Das Objekt verfügt definitiv über eine gehobene Ausstattung. Im Haus befinden sich auch etliche Einbauschränke und technische Einrichtungen. Auf Wunsch kann hierzu eine genaue Erläuterung erfolgen. Gleiches gilt für die vorgenommenen Investitionen der letzten Jahre. Gerne stelle wir Ihnen noch eine umfangreiche Investitionsliste zur Verfügung.
Energieausweis	2018 wurde die Heizungsanlage überwiegend erneuert (neuer Brenner, neue Wechsler, neue elektronische Pumpe, neue Heizverteiler im EG etc.) Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1989 Energieverbrauchskennwert: 140 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: E

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Kaufpreis	€ 629.000 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



FRIEDRICH
HERKENDELL

FRIEDRICH
HERKENDELL

FRIEDRICH
HERKENDELL

FRIEDRICH
HERKENDELL



