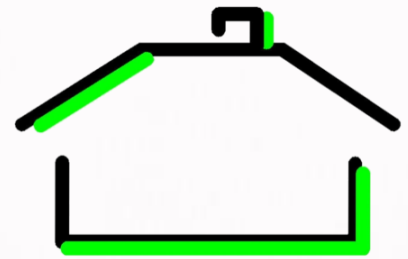


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**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

## Anlageobjekt in 45130 Essen-Rüttenscheid

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Dachgeschosswohnung in Rüttenscheid 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

Objekttyp	Dachgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup> laut Eigentümerangabe
Etage	4. Etage
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	Das Haus wurde ca. 1961 erbaut.
Grundstück	Das Haus verfügt über einen Gemeinschaftsgarten, welcher durch den Keller zu erreichen ist.
Anzahl der WE	Bei dem Haus handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten, welche von Mietern und auch von Eigentümern bewohnt werden. Zur Eigentümergemeinschaft gehört zusätzlich das Nachbarhaus.
Mieteinnahmen	Die Wohnung ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit € 450, die Nebenkosten des Mieters betragen € 110 monatlich. Hinzu kommen laut Mieter € 175 für den Gasverbrauch.

## Lage

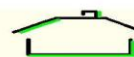
Wohnlage	<p>Die Wohnung liegt im Ortsteil Rüttenscheid.</p> <p>Südlich der Innenstadt gelegen, grenzt er an die Stadtteile Holsterhausen, Margarethenhöhe, Bredeney, Stadtwald, Bergerhausen, Huttrop, sowie das Südviertel.</p> <p>Fünf Gehminuten entfernt liegt die "Rü", die durch ihren besonderen Charme besticht.</p> <p>Die Rüttenscheider Straße ist der Mittelpunkt des Stadtteils, welcher Einkaufen, Flanieren oder das Teilhaben am Nachtleben vereint.</p> <p>Aber auch Innenstadt, Messe, Grugapark, Stadtwald und der Baldeneysee sind schnell zu erreichen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Schwimmbad Rüttenscheid sind die Parkmöglichkeiten vergleichsweise gut.</p> <p>Die Autobahnen 40 und insbesondere 52 sind nahe gelegen.</p>
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Ausstattung

Keller	Im Keller ist ein Waschraum mit Gemeinschaftswaschmaschine und ein Fahrradraum vorhanden.
Kellerraum	Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume sowie eine abgetrennte Fläche auf dem Trockenboden.

## Raumaufteilung

Wohnung	Wohnzimmer
---------	------------



Küche  
Diele  
Flur  
Badezimmer  
Gäste-WC  
Schlafzimmer  
Kinderzimmer

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

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

Modernisierungen Die Wohnung wurde im Jahr 2004 renoviert:  
neues Bad und Gäste-WC in normaler Ausstattung  
neue elektrische Leitungen  
neuer Wandputz  
neuer Estrich  
neue Gas-Therme

Energieausweis Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas  
Baujahr des Hauses: 1961      Energieverbrauchskennwert: 109,9  
kWh/(m<sup>2</sup>a)      Energieeffizienzklasse: D

### **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin nach Absprache, auch kurzfristig möglich / Eine spätere Eigennutzung der Wohnung sollte nur in Absprache mit den Mietern erfolgen.

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

Besichtigung Eine Innenbesichtigung werden wir für Sie gerne mit dem Mieter abstimmen.

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 Sabine Schmidt



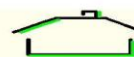
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



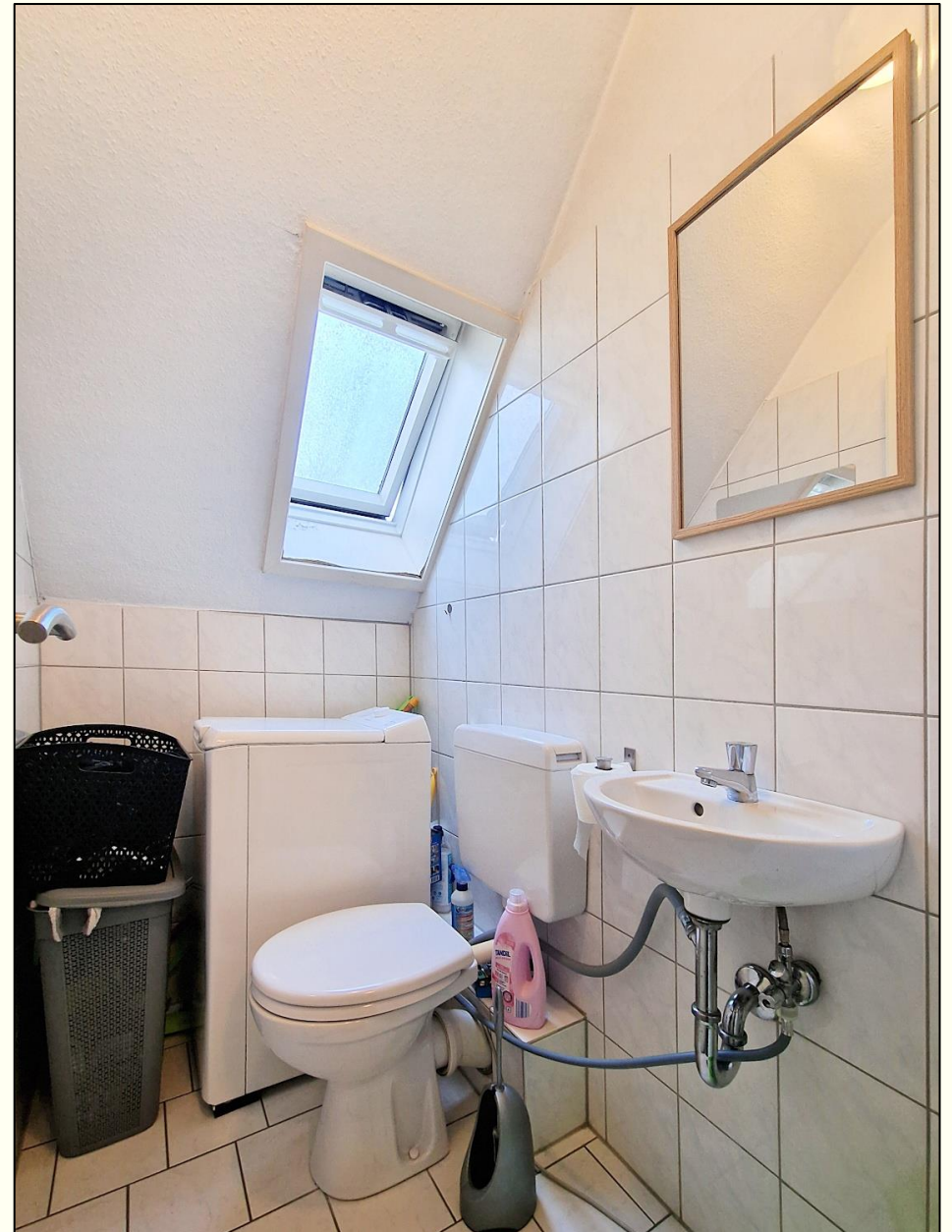
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

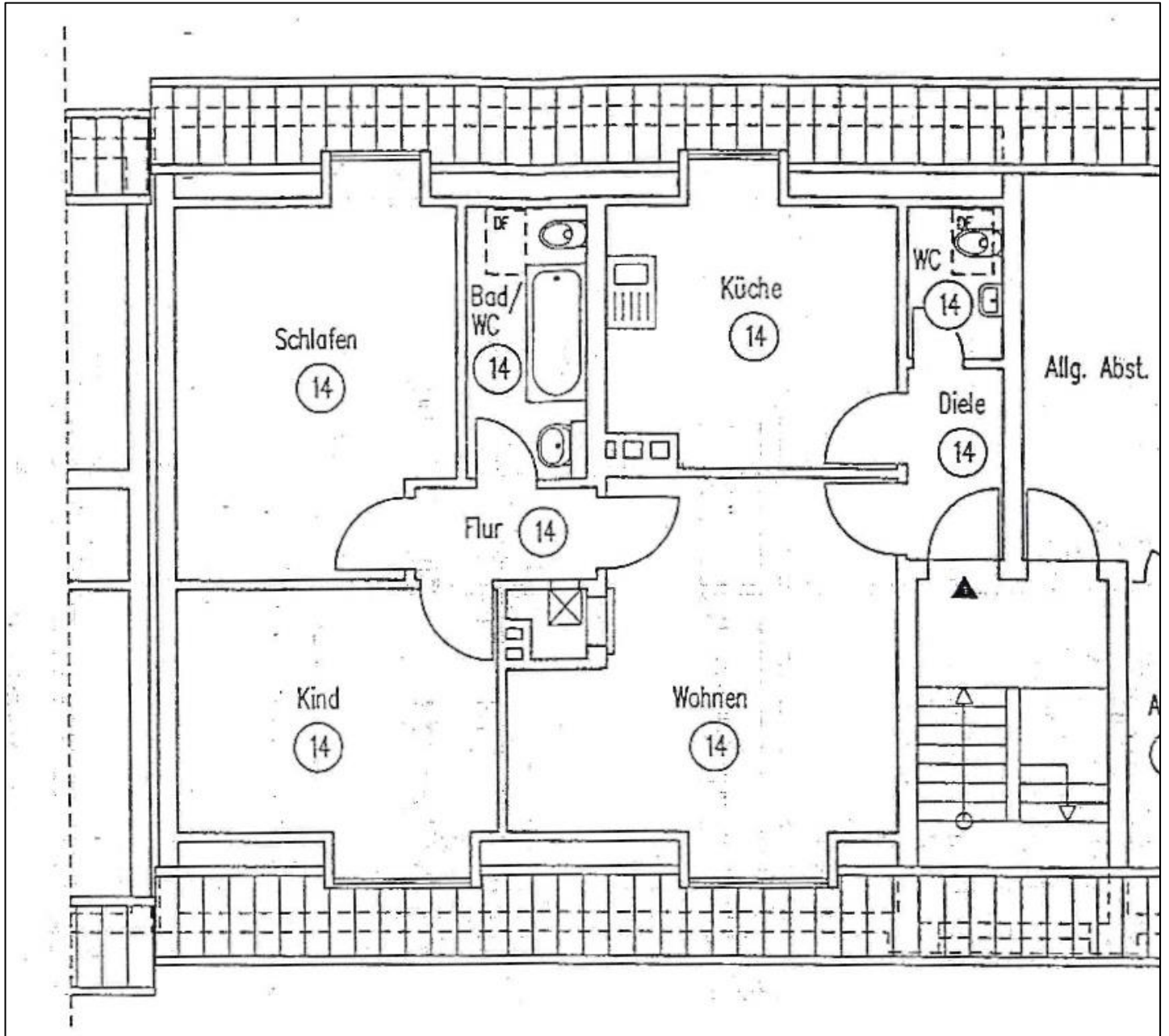












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.