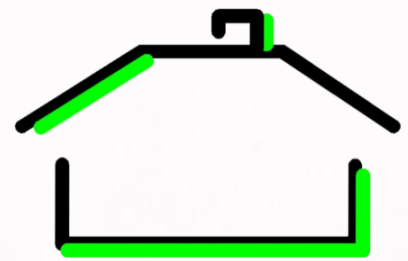


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



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

Ortsteil	Bredeneu
Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 123,97 m <sup>2</sup>
Etage	1. Etage
Raumanzahl	4 Räume
Baujahr	Das Haus wurde lt. Eigentümer ca. 1978 erbaut.
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 2 Häuser mit jeweils 5 Wohnungen.



## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung Die Fensterscheiben wurden 2020 ausgetauscht.
Rollläden	elektrisch betriebene Rollläden rundum
Fußböden	Parkettböden
Küche	Schüller-Küche mit Spül- und Waschmaschine sowie Wäschetrockner
Badezimmer	Badezimmer und Gäste-WC wurden 2012 erneuert.
Kamin	mit Kasseneinsatz
Balkon	zwei Balkone; jedes Zimmer hat einen Balkonzugang
Markise	zwei elektrisch betriebene Sonnenmarkisen

Garten	Gemeinschaftsgarten
Kellerraum	ja
Waschküche	mit Gemeinschaftswaschmaschine und Gemeinschaftstrockner
Fahrradraum	ja
Stellplatz	im Doppelparker (oben)
Sonstiges	Sauna gesicherte Wohnungseingangstür Schwimmbad

## **Raumaufteilung**

Obergeschoss	28,91 m <sup>2</sup> Wohnzimmer 12,38 m <sup>2</sup> Esszimmer 9,81 m <sup>2</sup> Küche 11,11 m <sup>2</sup> Diele 1,83 m <sup>2</sup> Garderobe 5,86 m <sup>2</sup> Flur 6,20 m <sup>2</sup> Badezimmer 1,66 m <sup>2</sup> Gäste-WC 20,77 m <sup>2</sup> Schlafzimmer 12,38 m <sup>2</sup> Kinderzimmer 1,99 m <sup>2</sup> Abstellraum 8,00 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 16 m <sup>2</sup> ) 6,00 m <sup>2</sup> Balkon (50% x 12 m <sup>2</sup> )
Hinweis	Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung widergeben, unter Umständen größer wirken können.

## **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

Nebenkosten	Das Hausgeld beträgt aktuell € 590 monatlich. Treppenhausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege sind im Hausgeld enthalten.
Hauszustand	Es stehen sanierungsarbeiten an Balkonen und Dachterrassen an.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1979      Energieverbrauchskennwert: 197 kWh/(m <sup>2</sup> a)      Energieeffizienzklasse: F

## **Angebotsbedingungen**

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ 445.000 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.

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.

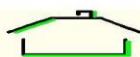
Mit freundlichen Grüßen



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

















FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL

FRIEDRICH  
HERKENDELL



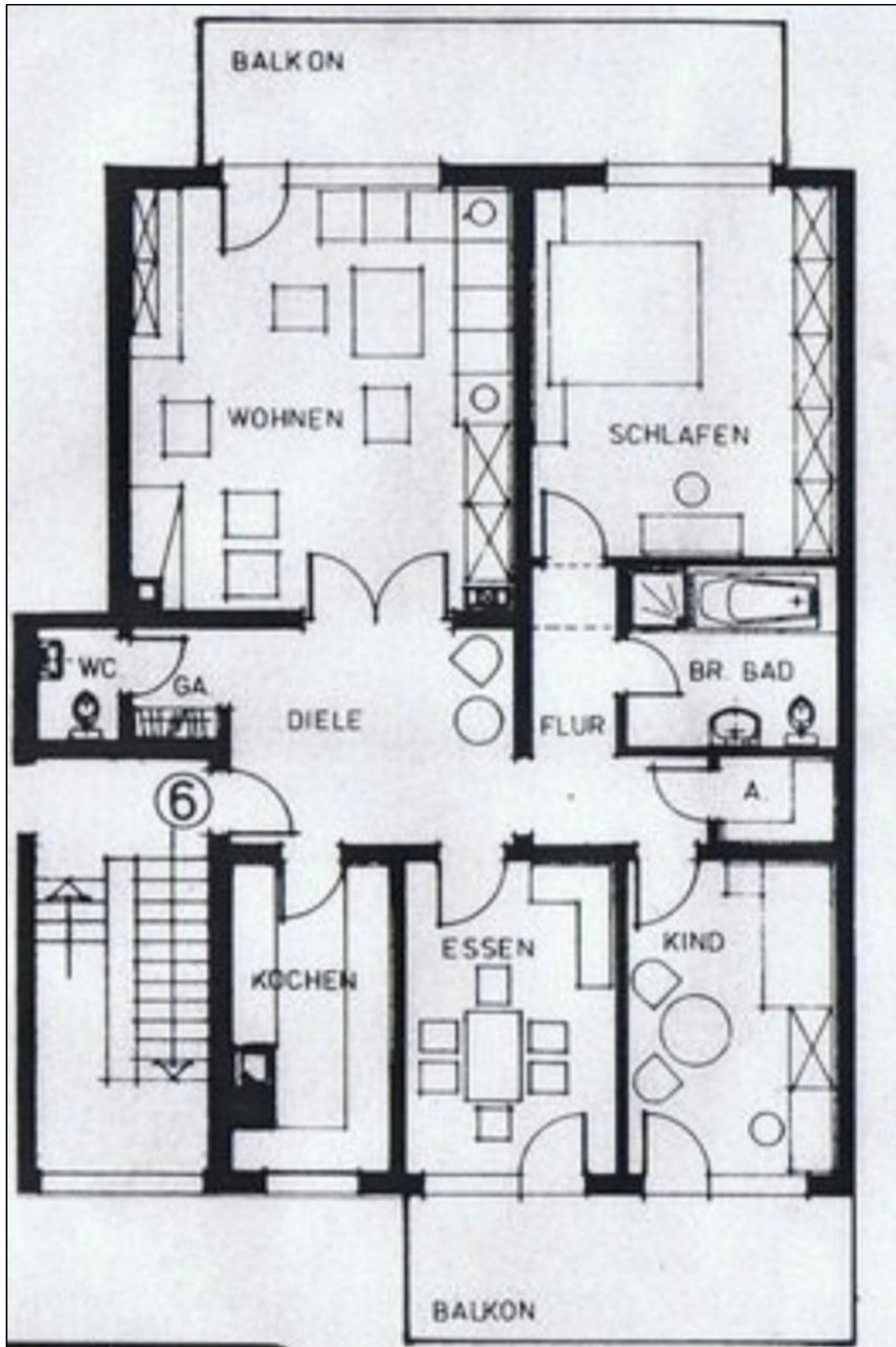


**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



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