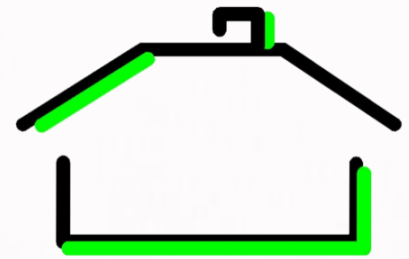


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Einfamilienhaus in 42579 Heiligenhaus-Isenbügel

Sehr geehrte Interessenten,

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. 155 m ²
Raumanzahl	5,5 Räume
Baujahr	Das Haus wurde ca. 1971 erbaut.
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt ca. 867 m ² .

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
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	manuell betriebene Rollläden im Erd- und teilweise im Dachgeschoss
Kamin	im Wohnzimmer
Keller	Das Haus ist voll unterkellert.
Garage	Die Garage bietet Platz für zwei PKWs (hintereinander) und hat eine Durchfahrtmöglichkeit zum Gartenbereich.

Raumaufteilung

Erdgeschoss	33,33 m ² Wohnzimmer
	16,60 m ² Esszimmer
	12,22 m ² Küche
	10,62 m ² Diele
	2,26 m ² Garderobe
	1,86 m ² Gäste-WC
	2,55 m ² Abstellraum
	6,00 m ² Terrasse (25% x ca. 6,00m x 4,00m)
Dachgeschoss	10,48 m ² Diele
	8,27 m ² Badezimmer
	19,49 m ² Schlafzimmer
	13,09 m ² Kinderzimmer
	14,36 m ² Kinderzimmer
	6,44 m ² Kammer
	1,52 m ² WC mit Waschbecken

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

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Hauszustand	Entsprechend des Baujahres steht eine Modernisierung des Hauses an, um auch heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1971 Energiebedarf: 238,3 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: G

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ 580.000 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

Ihre Alexandra Herkendell



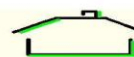
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



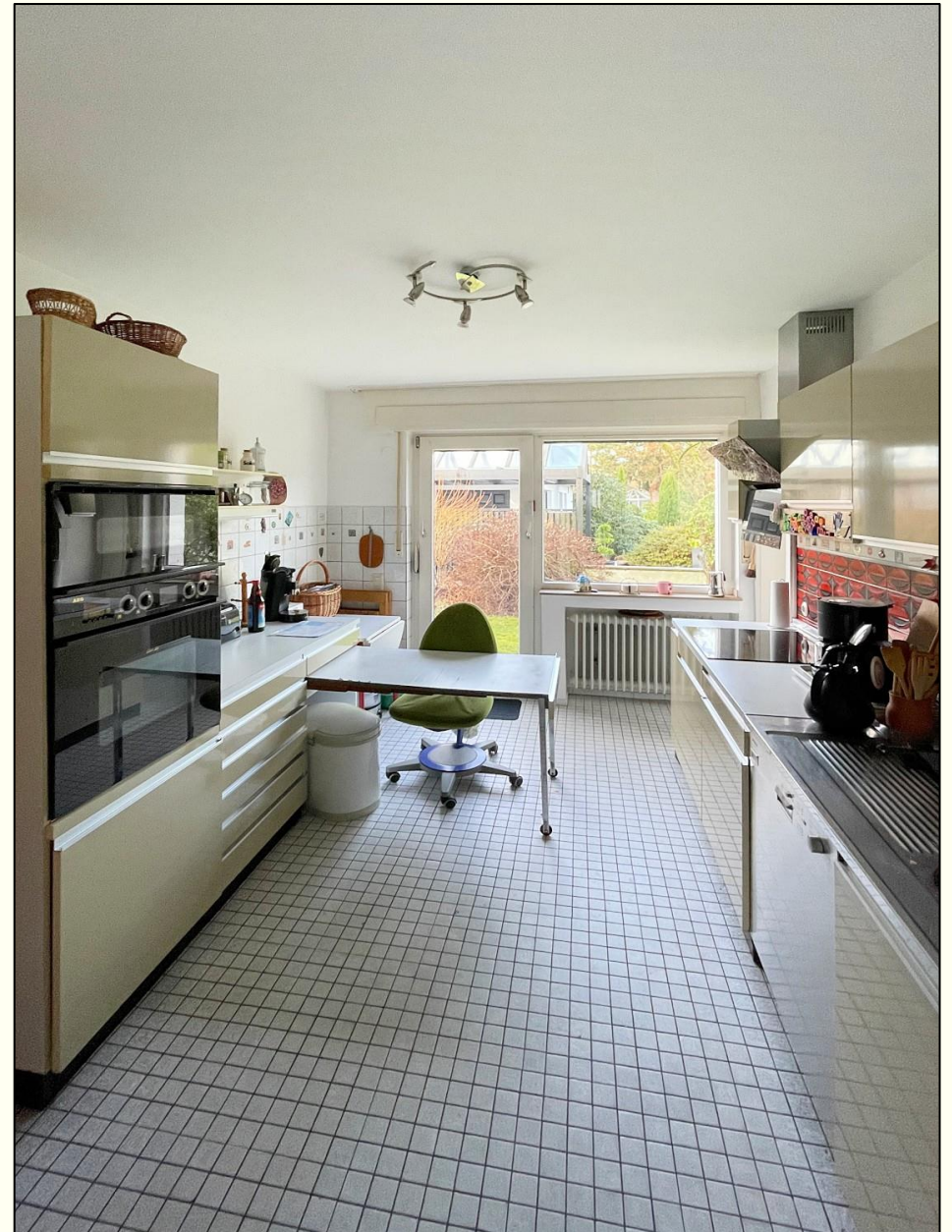
FRIEDRICH
HERKENDELL

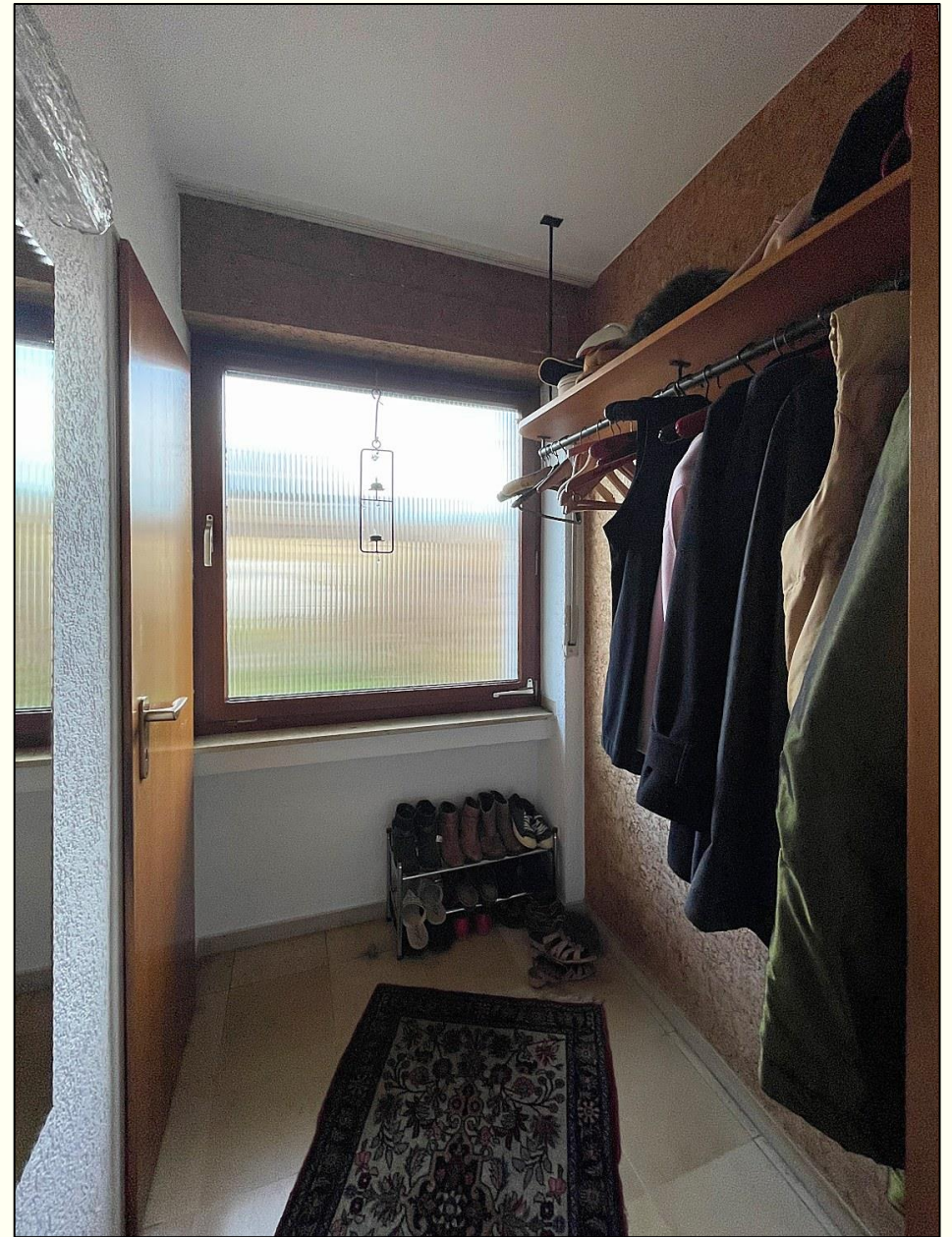


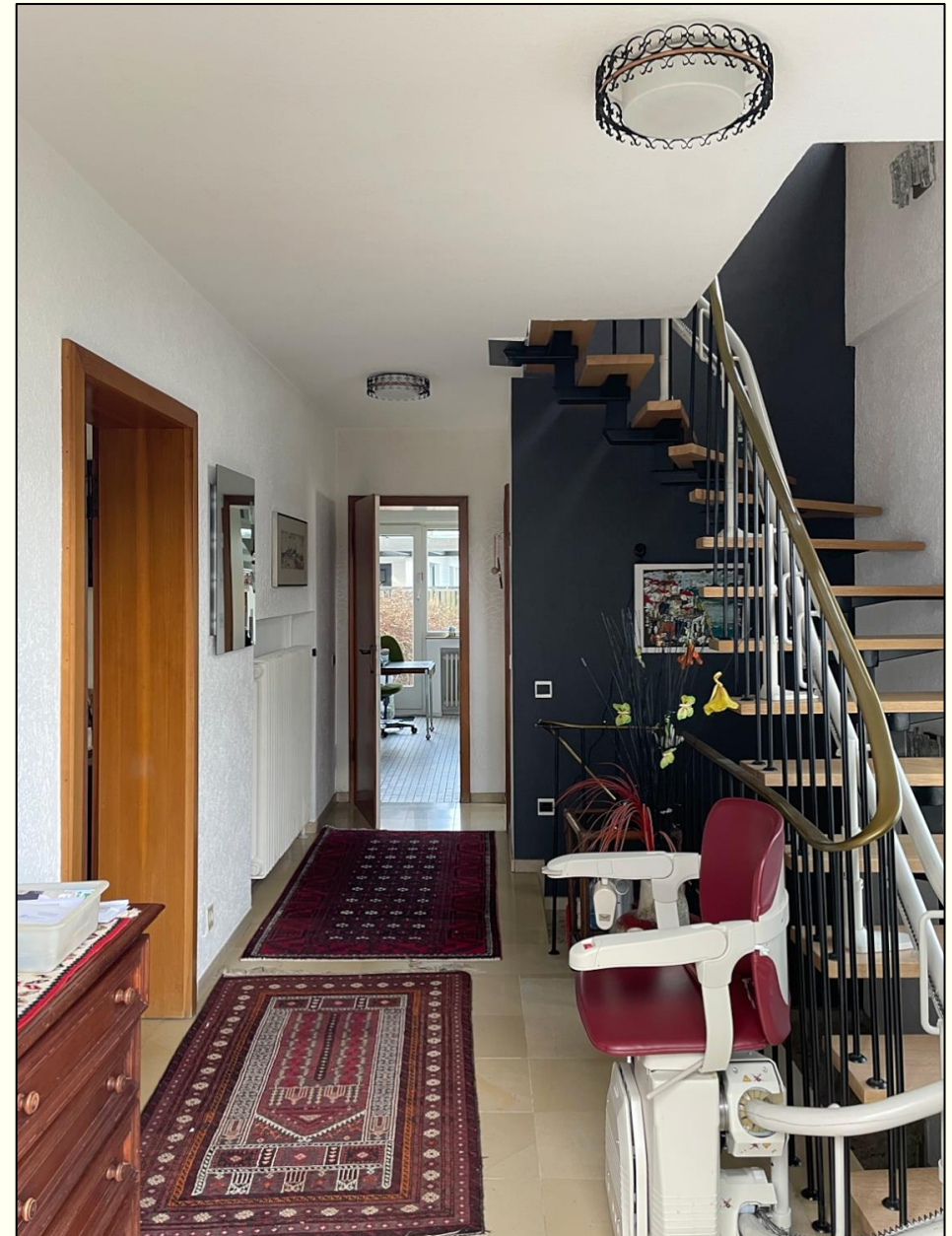
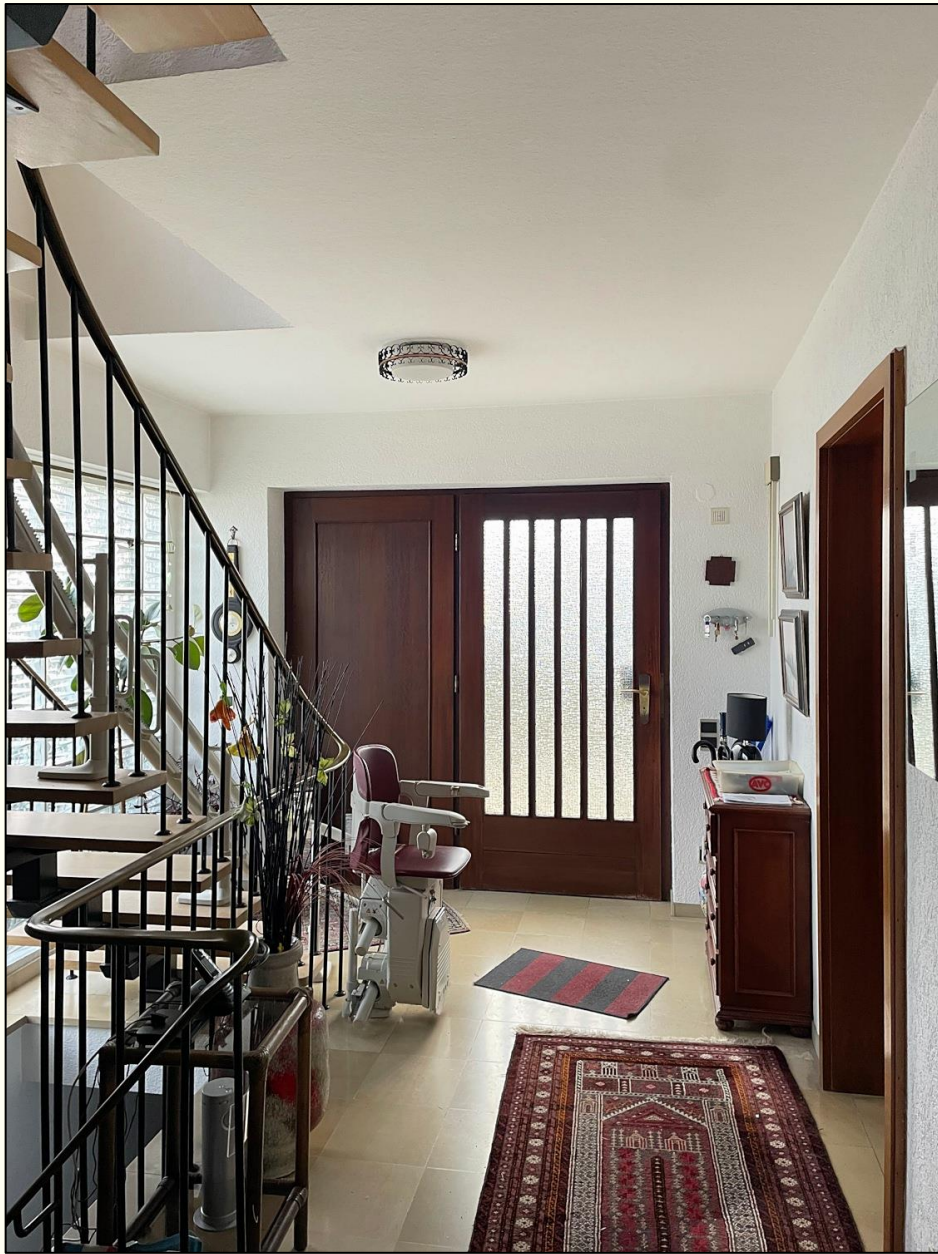
FRIEDRICH
HERKENDELL



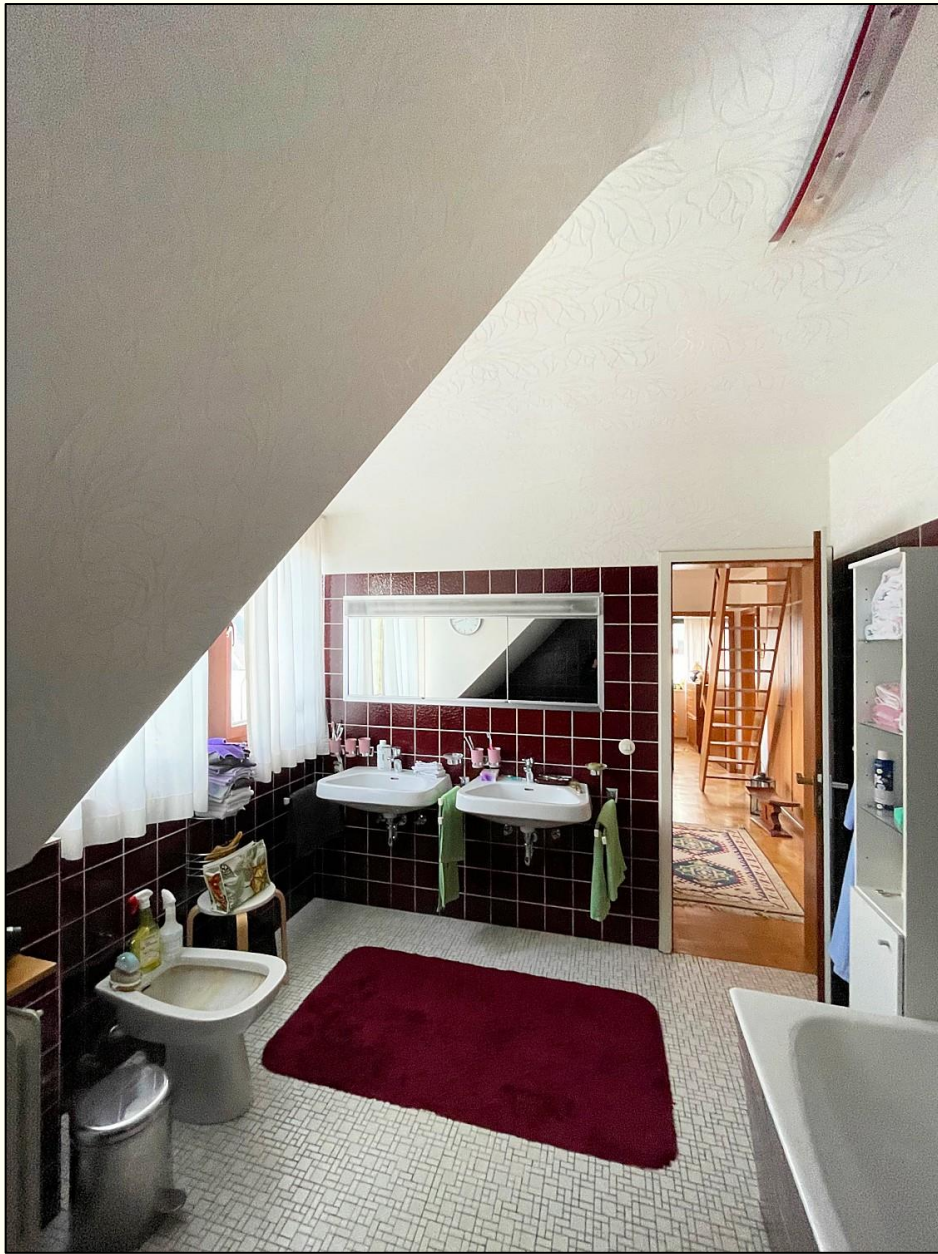


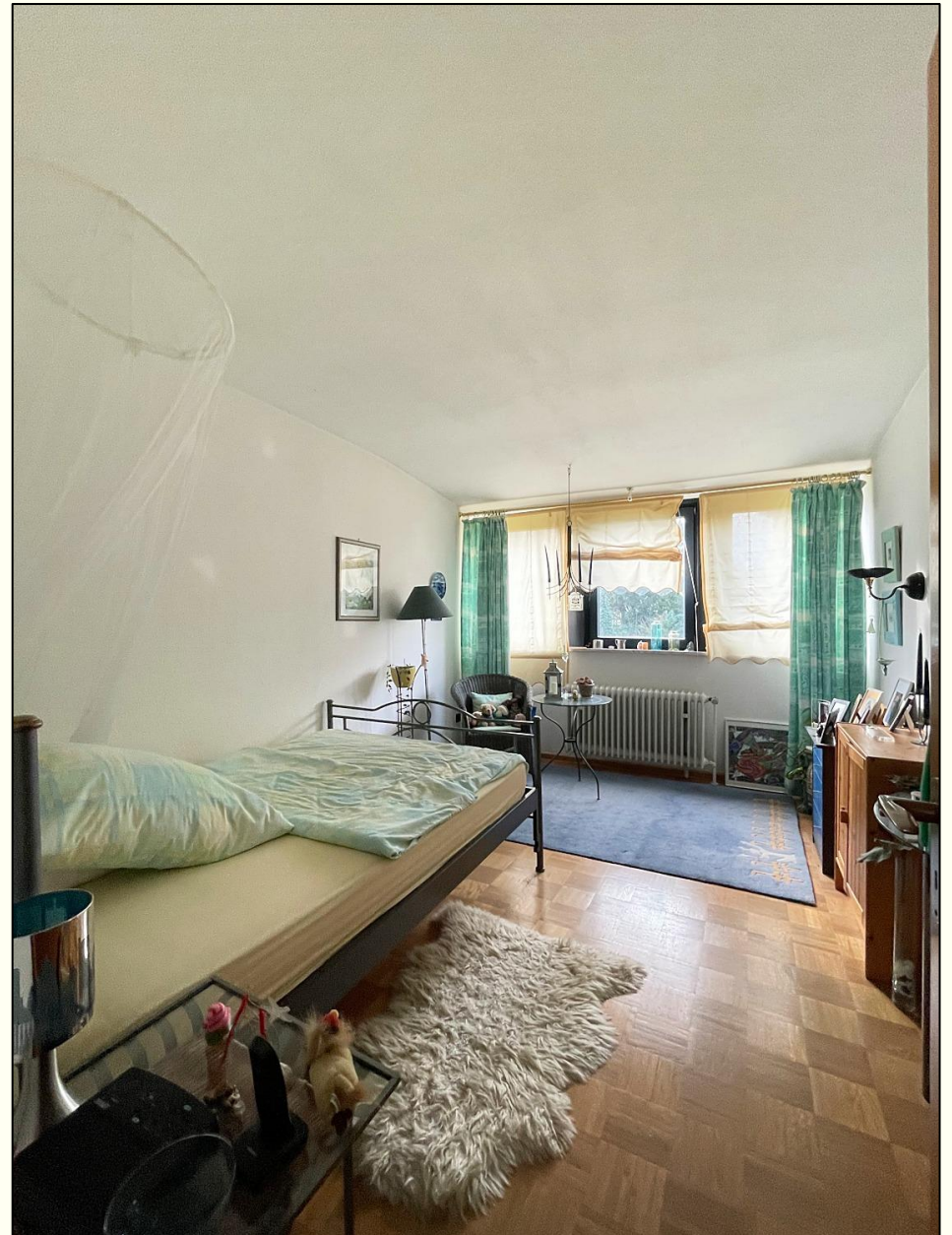


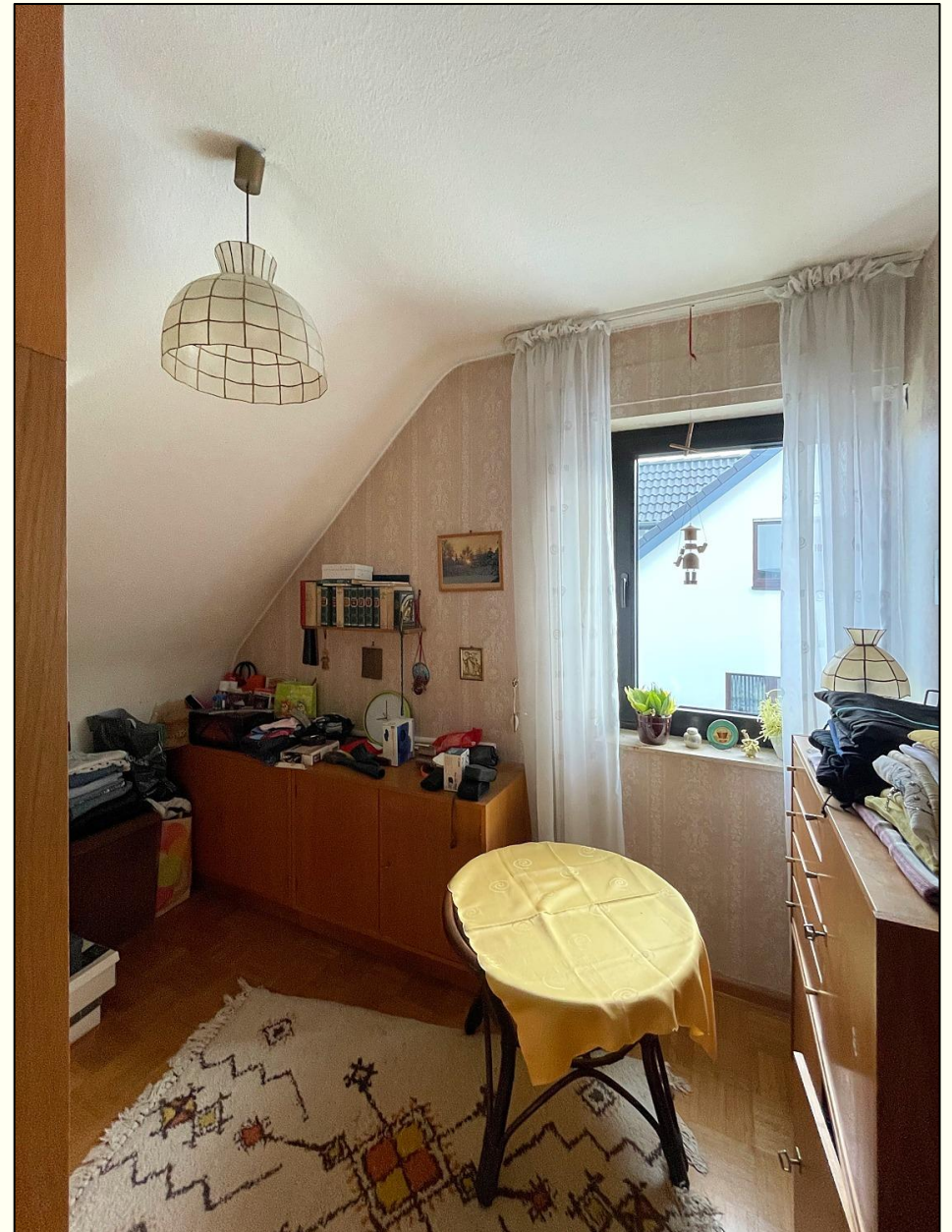




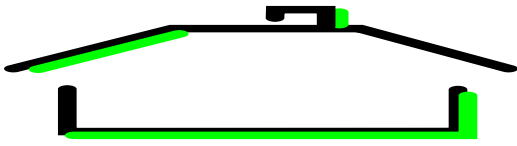










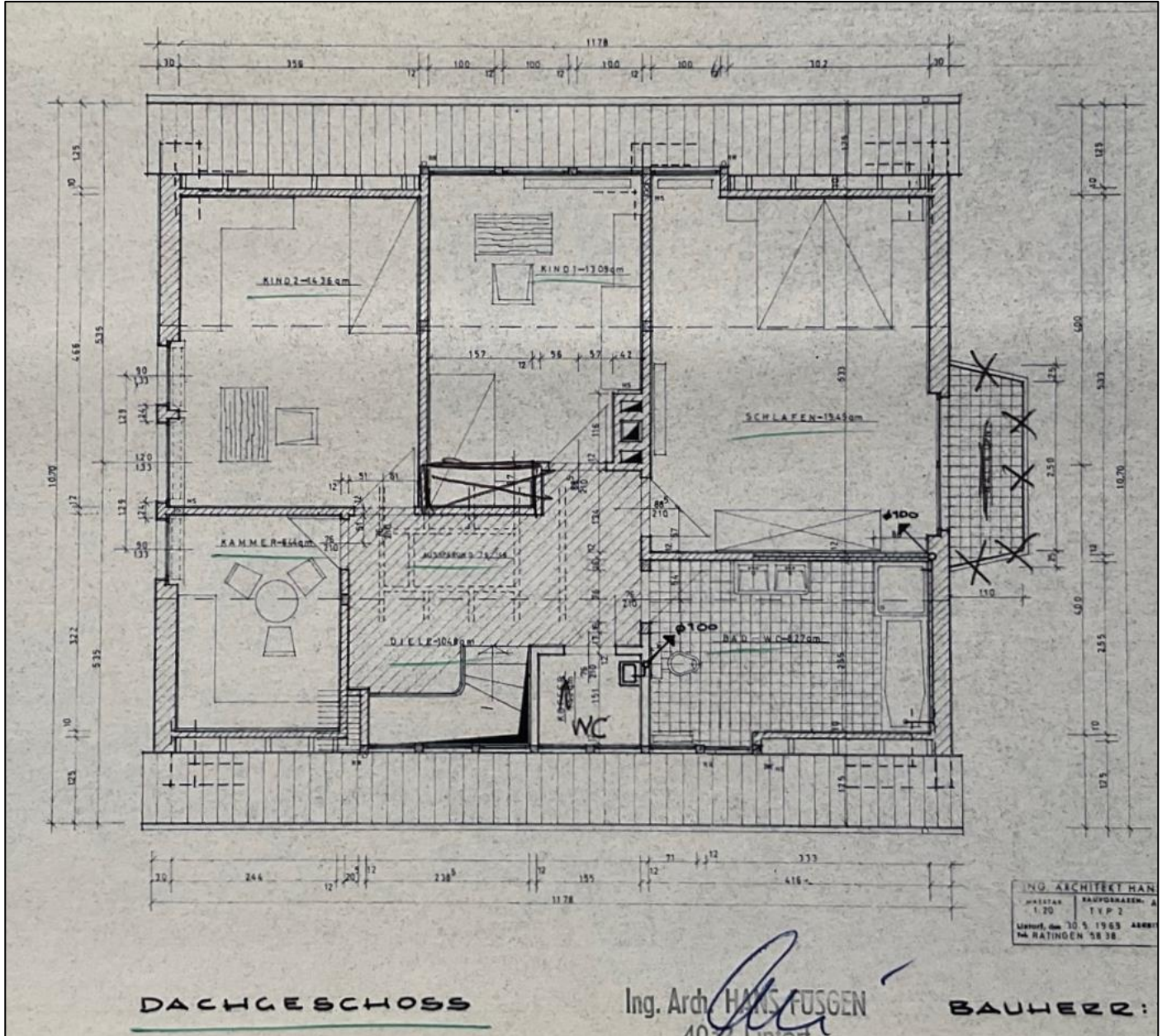


IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

FRIEDRICH HERKENDELL

Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447



FRIEDRICH
HERKENDELL



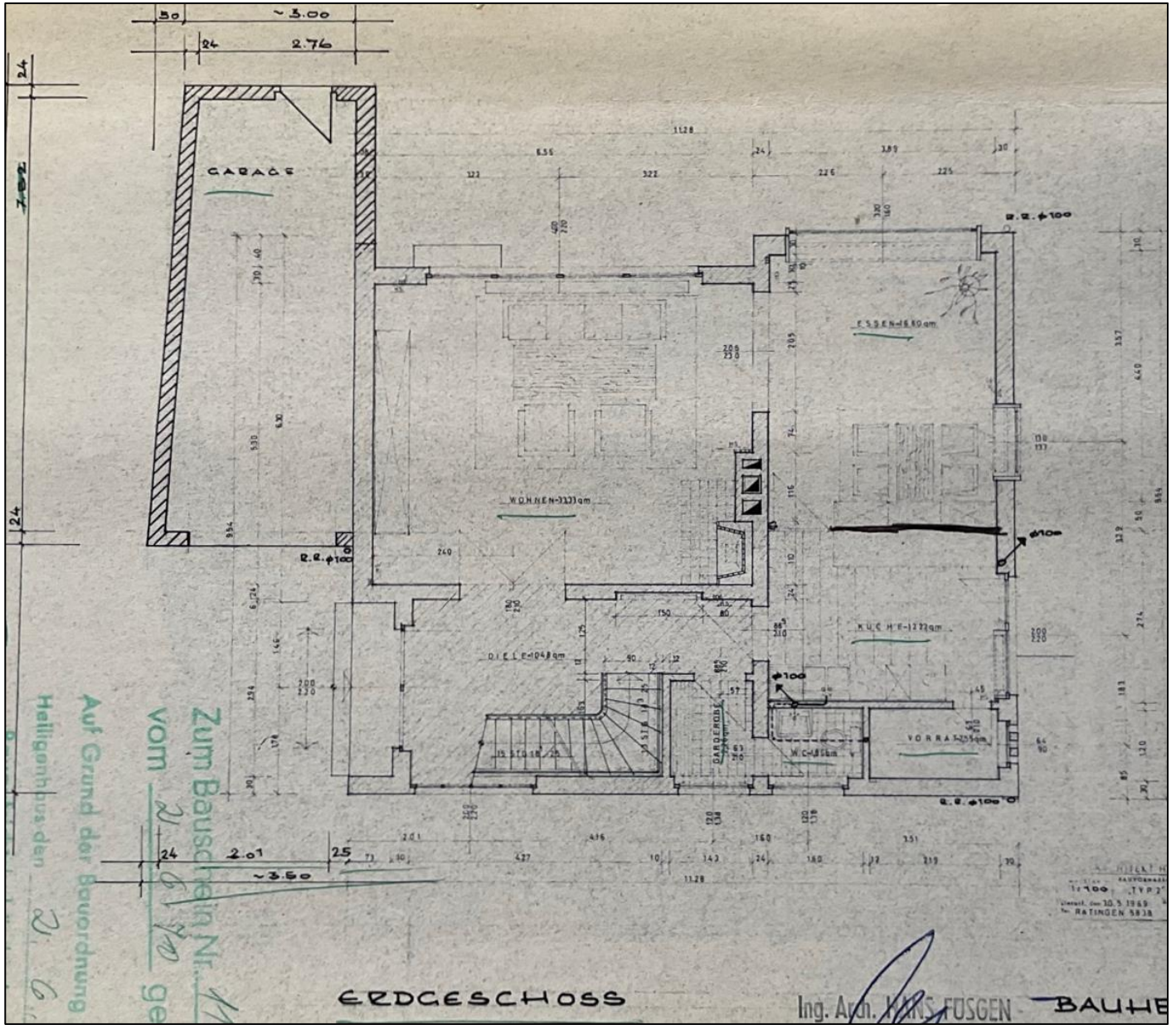
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



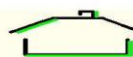
FRIEDRICH
HERKENDELL



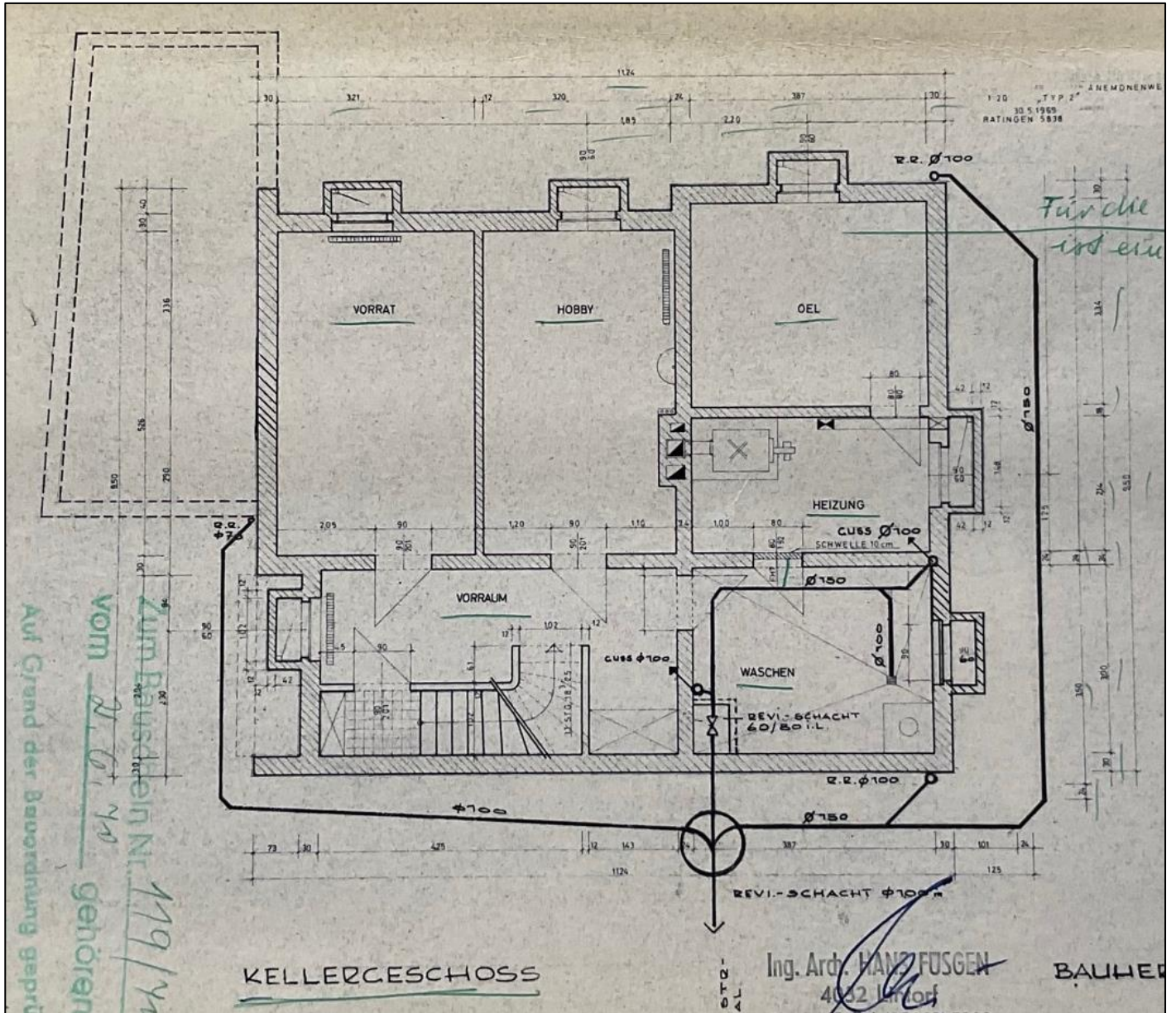
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



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



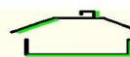
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL