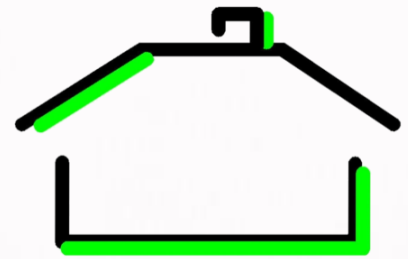


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



**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 45239 Essen-Fischlaken

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Maisonettewohnung in Fischlaken 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	Maisonette-Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup> lt. Teilungserklärung
Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup> im nachträglich ausgebauten Spitzboden
Etage	1. Etage und Spitzboden
Raumanzahl	3 Räume
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 8 Wohnungen.

## Lage

Ortsteil	Fischlaken gilt wegen seiner walddreichen Umgebung, den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Nähe zum Baldeneysee als eine begehrte Wohnlage des Essener Südens. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. zwei Kilometern. Auch zum beliebten Ortskern Werdens mit zahlreichen Cafés, Bistros, Biergärten sowie gutbürgerliche Restaurants sind es nur wenige Autominuten.
----------	--

## Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer und Untertischgerät in der Küche
Fenster	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung
Fußböden	Vinyl-, Laminat- und Teppichböden
Badezimmer	Das Badezimmer wurde 2021 erneuert.
Balkon	mit elektrisch betriebener Sonnenmarkise
Kellerraum	ja
Waschküche	mit Platz für die Waschmaschine und den Trockner
Garage	Stellplatz im Doppelparker (oben)

## Angebotsbedingungen

Angebotspreis	€ 350.000 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.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis      Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1986      Energieverbrauchskennwert: 103,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)      Energieeffizienzklasse: D
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.

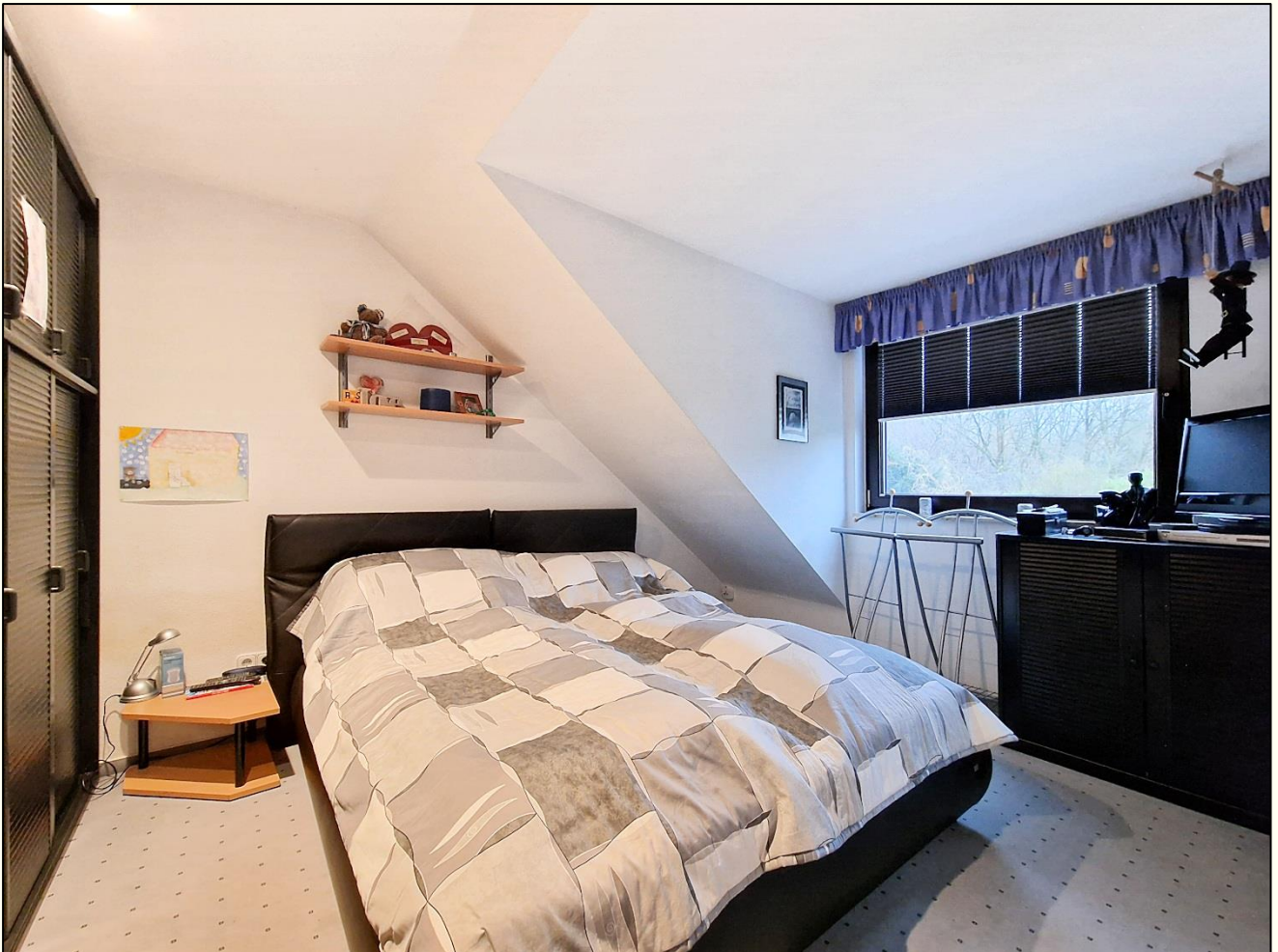
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

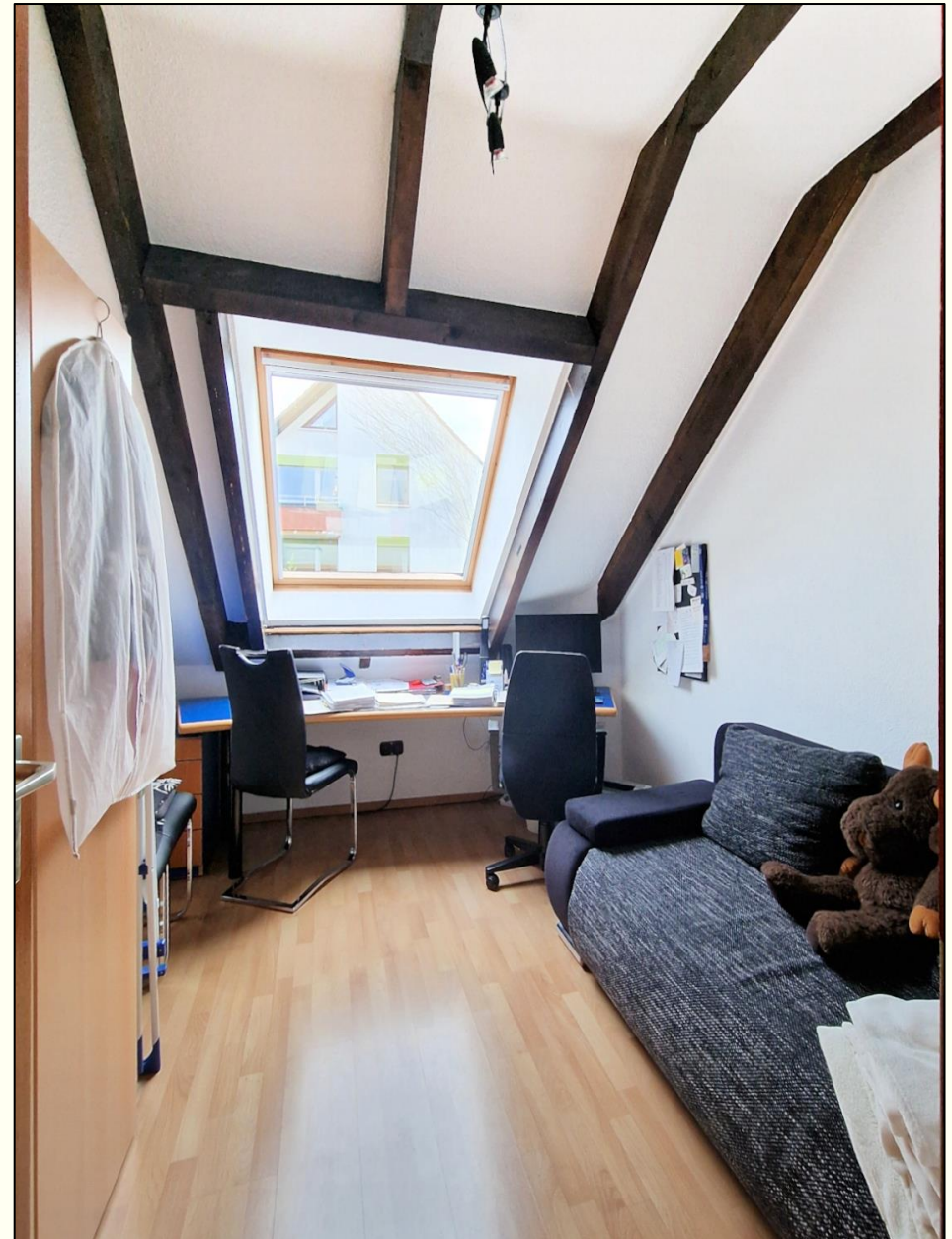
Ihr Friedrich Herkendell und Team



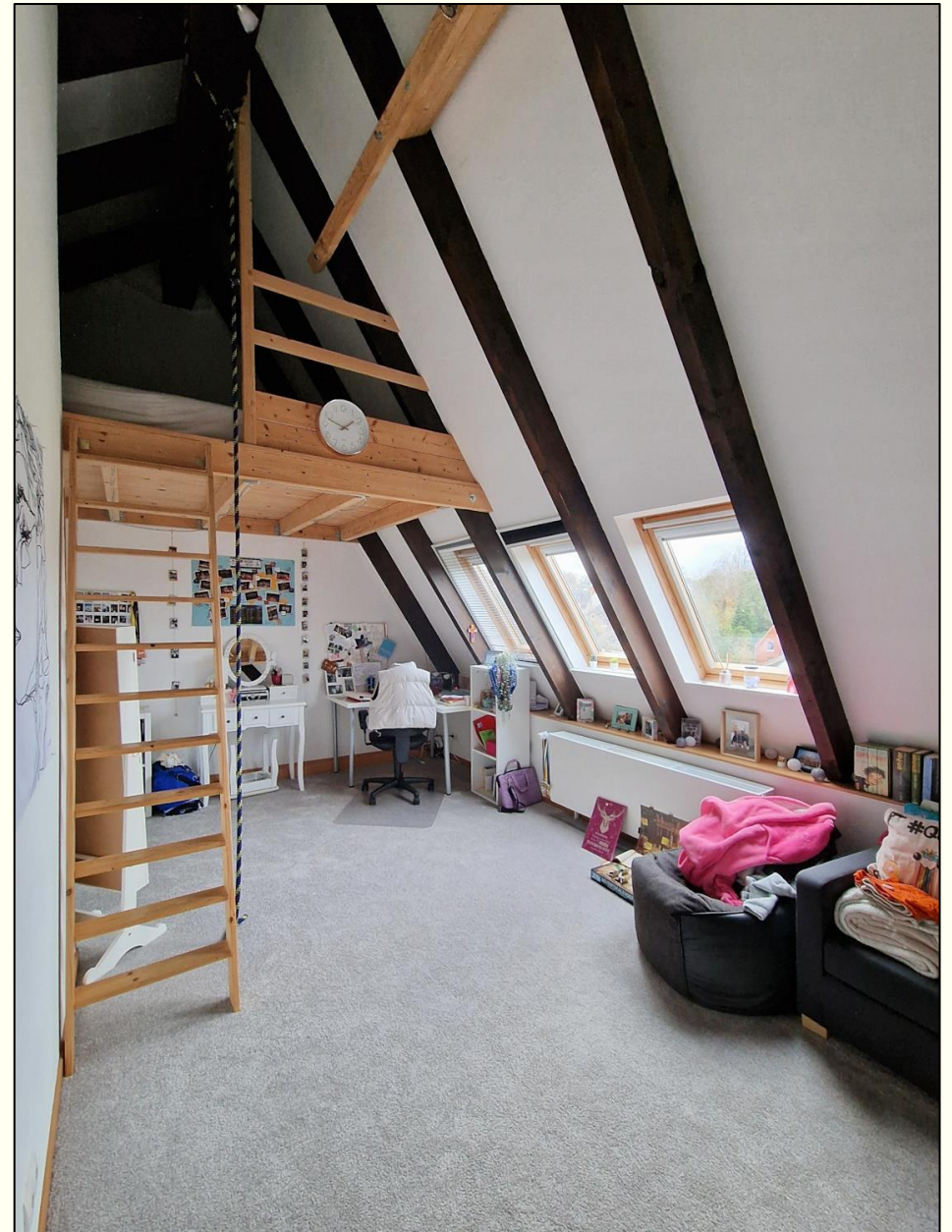














**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

**FRIEDRICH  
HERKENDELL**