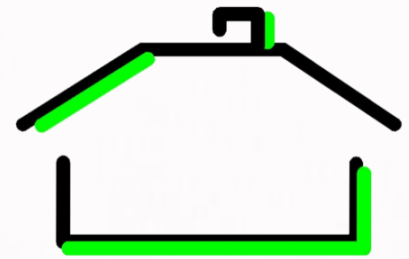


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Eigentumswohnung in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Kettwig 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.



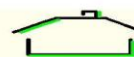
Objektdaten

Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohn-/Nutzfläche	101,41 m ²
Etage	Erdgeschoss
Raumanzahl	4 Zimmer Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer, Balkon
Baujahr	Das Haus wurde ca. 1968 erbaut.
Grundstück	Das 3149 m ² große Grundstück bietet viele attraktive Vorteile. Die große Gartenfläche, der Spielplatz für Kinder, die zusätzlich zur Garage vorhandenen Stellplätze werden von den Bewohnern sehr geschätzt. Da das Objekt in einer Sackgasse liegt und von anderen Grundstücken in der Straße abgegrenzt ist, steht Kindern auch außerhalb des Gartens eine große Fläche zum Spielen zur Verfügung.
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 2 Häuser mit jeweils 6 Wohnungen pro Hauseingang.
Wohnungsausr.	Balkon mit Süd-Ausrichtung



Lage

Ortsteil	Kettwig gilt als begehrtes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen Altstadt viel Grün und beste Infrastruktur. Neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken, Läden aller Art, befindet sich eine Gastronomie am Ort, die auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird. In sportlicher Hinsicht bestehen in Kettwig Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten. Das Kettwiger Hallen- und Freibad sowie
----------	--



diverse Sportvereine ergänzen das breit gefächerte Sportangebot.

Kettwig verfügt durch den S-Bahnhof über einen komfortablen Anschluss nach Essen und Düsseldorf-Hauptbahnhof. Für PKW-Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 52 beste Anbindung nach Essen, Düsseldorf und zum gesamten Ruhrgebiet.

Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung (2017 erneuert)
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden bereits erneuert.
Fußböden	Das Wohnzimmer verfügt über Parkettboden.
Garten	Der Garten steht den Hausbewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Gartenpflege ist in den Nebenkosten enthalten.
Kellerraum	ja

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Hausgeld 2025 für die Wohnung: 547,59 EUR, wobei 150,95 EUR auf die Instandhaltungsrücklage entfallen. Hausgeld 2025 für die Garage: 13,27 EUR, wobei 3,25 auf die Instandhaltungsrücklage entfallen. Grundsteuer: ca. 45,00 EUR/mtl.
Wohnungszustand	Entsprechend des Baujahres steht eine Renovierung bzw. Modernisierung der Wohnung an.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1970 Energieverbrauchskennwert: 144,5 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: E

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	sofort möglich
Angebotspreis	€ 265.000 + Garage € 10.000 = € 275.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1970 Energieverbrauchskennwert: 144,5 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: E

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.

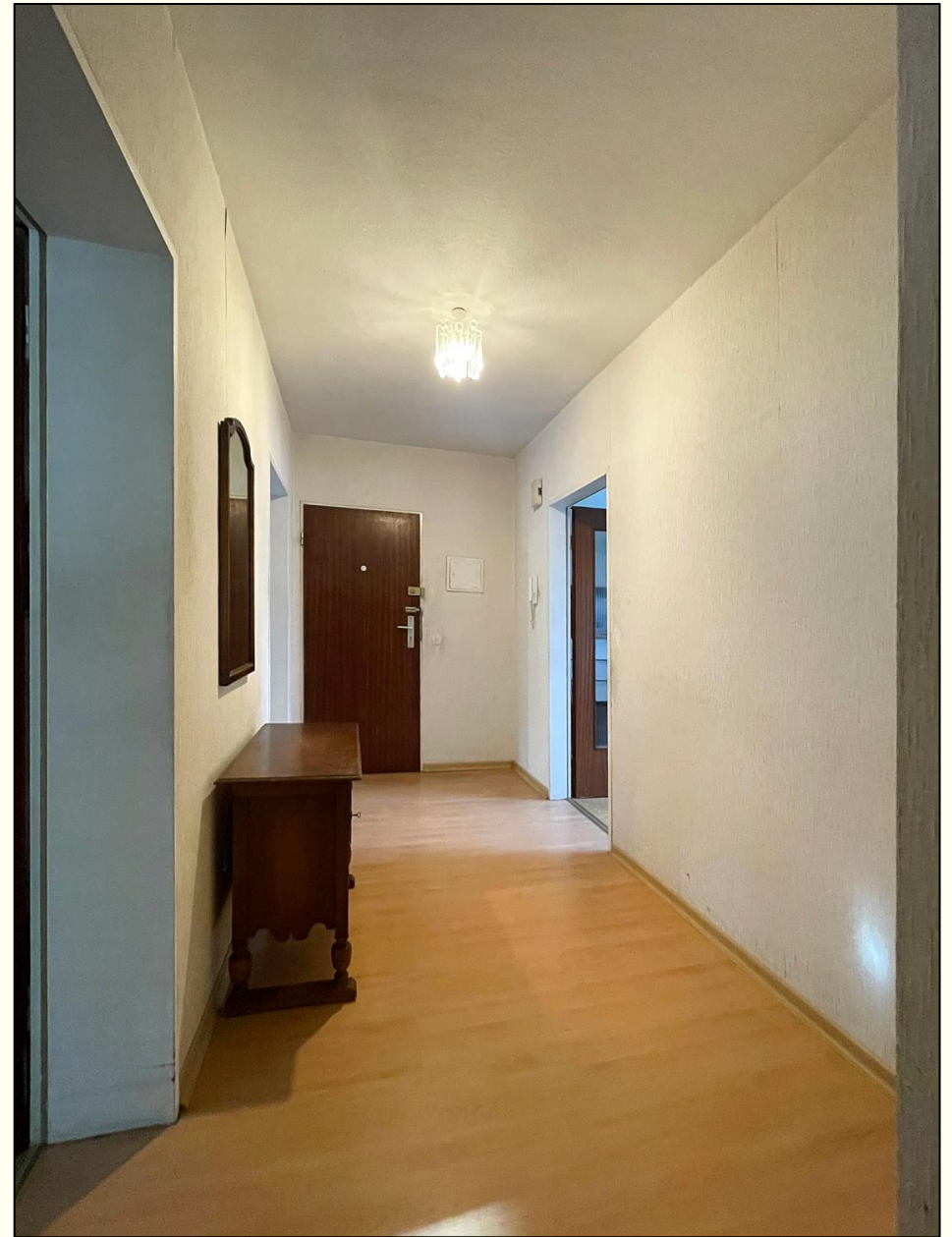
Mit freundlichen Grüßen

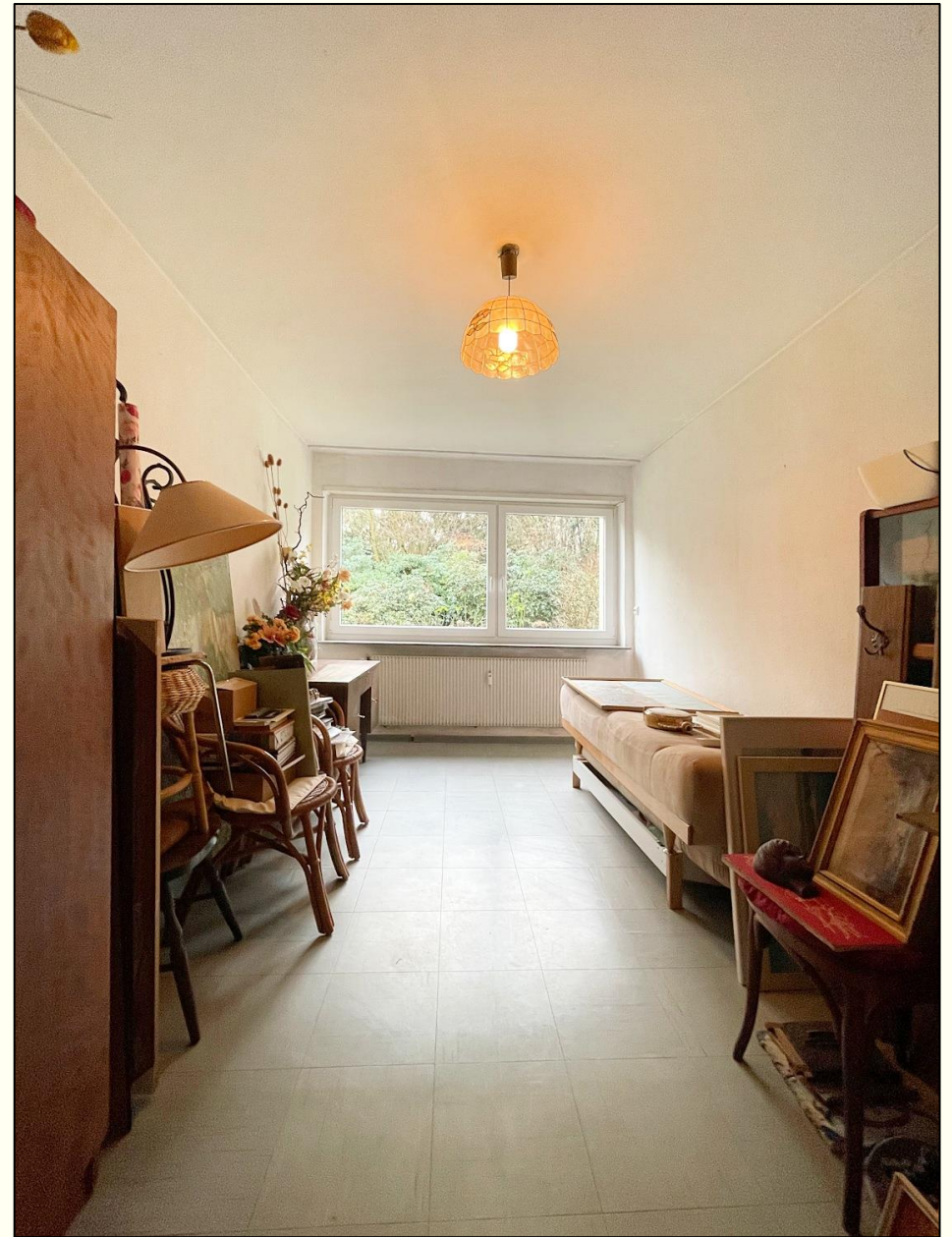
Ihre Alexandra Herkendell







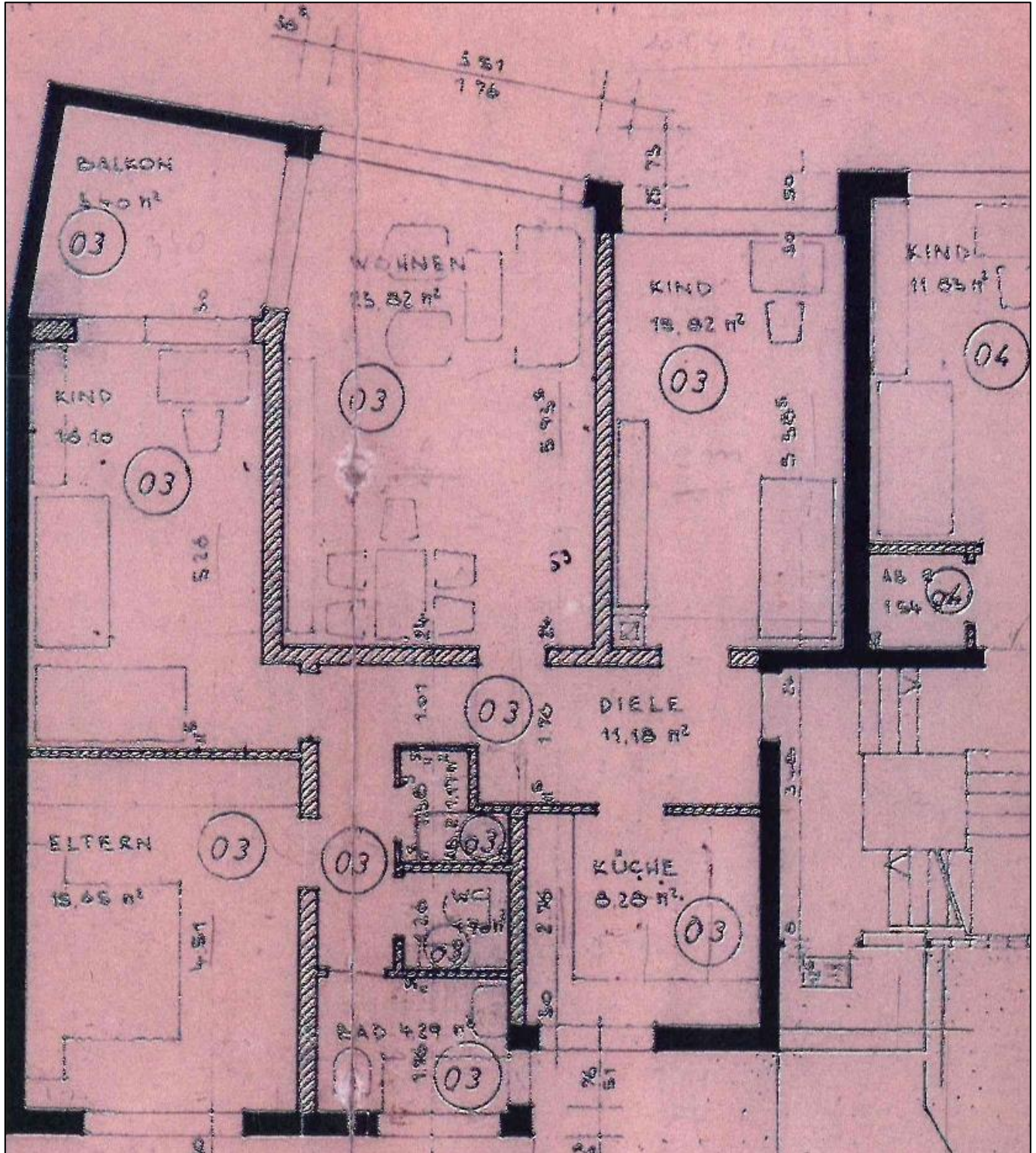












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

