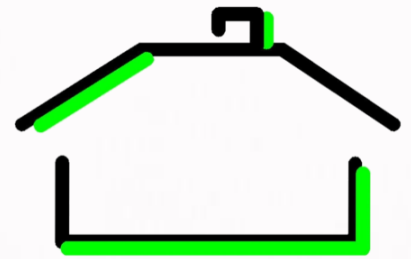


# *FRIEDRICH HERKENDELL*



## 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 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne, kind- wie seniorengerechte Eigentumswohnung in Kettwig, Auf der Höhe, 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

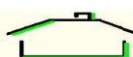
|               |                                                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttyp     | Eigentumswohnung                                                                                                                                       |
| Wohnfläche    | ca. 88 m <sup>2</sup>                                                                                                                                  |
| Etage         | 4. OG                                                                                                                                                  |
| Raumanzahl    | 3 Räume                                                                                                                                                |
| Baujahr       | 1973                                                                                                                                                   |
| Anzahl der WE | Die Eigentümergeinschaft umfasst 79 Wohnungen, verteilt auf 5 Hauseingänge mit 6 Etagen. Überwiegend werden die Wohnungen von den Eigentümern bewohnt. |
| Wohnungsausr. | Süd-Ausrichtung                                                                                                                                        |

## Lage

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil          | <p>Kettwig gilt als begehrenswertes Wohndomizil, bietet es doch außer der malerischen, fachwerkgeprägten Altstadt an der Ruhr mit Stausee viel Grün und beste Infrastruktur.</p> <p>Es bietet neben Kindergärten, Schulen (Grund- u. Realschule, Gymnasium), Fachärzten, Apotheken und Läden aller Art auch Gastronomie für gehobene Ansprüche an.</p> <p>Zum hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür gehören neben Wassersport-, Reit- und Golfmöglichkeiten auch diverse Sportvereine.</p> <p>Das Kettwiger Hallen- und Freibad befindet sich in fußläufiger Nähe.</p> |
| Busverbindungen   | Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe von ca. 110m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bahnhöfe          | Der S-Bahnhof Essen-Kettwig bietet komfortablen Anschluss nach Bochum, Düsseldorf-Hauptbahnhof und zum Flughafen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Autobahnanbindung | Für PKW-Fahrer bietet die rasch zu erreichende Autobahnauffahrt zur A 52 beste Anbindung nach Bochum, Düsseldorf und zum gesamten Ruhrgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Ausstattung

|                 |                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung         | Nachtspeicheröfen<br>Derzeit liegt der komplette Stromverbrauch für Heizung, Warmwasser und Haushalt bei € 280 monatlich. |
| Warmwasservers. | Elektro-Durchlauferhitzer                                                                                                 |
| Fenster         | Kunststofffenster mit Isolierverglasung                                                                                   |
| TV              | Kabelfernsehen möglich                                                                                                    |
| Fußböden        | Parkettböden, Keramikfliesen                                                                                              |
| Küche           | Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.                                                                               |
| Badezimmer      | mit Dusche und Badewanne                                                                                                  |



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

|             |                                                                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkon      | Loggia mit Sonnenmarkise                                                                                                            |
| Keller      | Im Kellergeschoss kann von den Hausbewohnern ein Partyraum genutzt werden.                                                          |
| Kellerraum  | 5,5 m <sup>2</sup> , mit Fenster                                                                                                    |
| Fahrradraum | ja                                                                                                                                  |
| Stellplatz  | Den Bewohnern steht eine große, beschränkte Gemeinschaftsparkfläche auf dem Grundstück zur Verfügung.                               |
| Sonstiges   | Personenaufzug, ebenerdig zu erreichen<br>Die Außenanlagen sind sehr gepflegt mit einem Kinderspielplatz, vom Balkon aus einsehbar. |

## **Raumaufteilung**

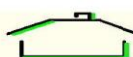
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnung | 23,73 m <sup>2</sup> Wohnzimmer<br>8,67 m <sup>2</sup> Küche<br>4,73 m <sup>2</sup> Diele<br>5,21 m <sup>2</sup> Bad<br>2,40 m <sup>2</sup> Gäste-WC<br>14,44 m <sup>2</sup> Schlafzimmer<br>12,50 m <sup>2</sup> Kinderzimmer<br>7,78 m <sup>2</sup> Essecke<br>1,44 m <sup>2</sup> Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss<br>3,38 m <sup>2</sup> Loggia mit Abstellraum (50% x 6,76 m <sup>2</sup> ) |
| Hinweis | Bitte beachten Sie, dass die Bilder, welche die Raumaufteilung wiedergeben, unter Umständen größer wirken können.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## **Nebenkosten, Zustand, Energieausweis**

|                 |                                                                                                                                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nebenkosten     | Das Hausgeld betrug 2024 monatlich € 346,49 inkl. € 138,49 Instandhaltung. Hinzu kommt monatlich € 34,37 Grundsteuer.                                           |
| Wohnungszustand | Die Wohnung wird unrenoviert übergeben.                                                                                                                         |
| Energieausweis  | Energieausweistyp: Bedarfsausweis    Energieträger: Strom<br>Baujahr des Hauses: 1973    Energiebedarf: 114 kWh/(m <sup>2</sup> a)<br>Energieeffizienzklasse: D |

## **Angebotsbedingungen**

|                |                                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Übergabetermin | sofort möglich                                                                                                             |
| Angebotspreis  | € ..... zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt.<br>Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen. |
| Besichtigung   | Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.                                        |



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL



FRIEDRICH  
HERKENDELL

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



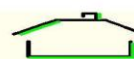
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



**FRIEDRICH  
HERKENDELL**



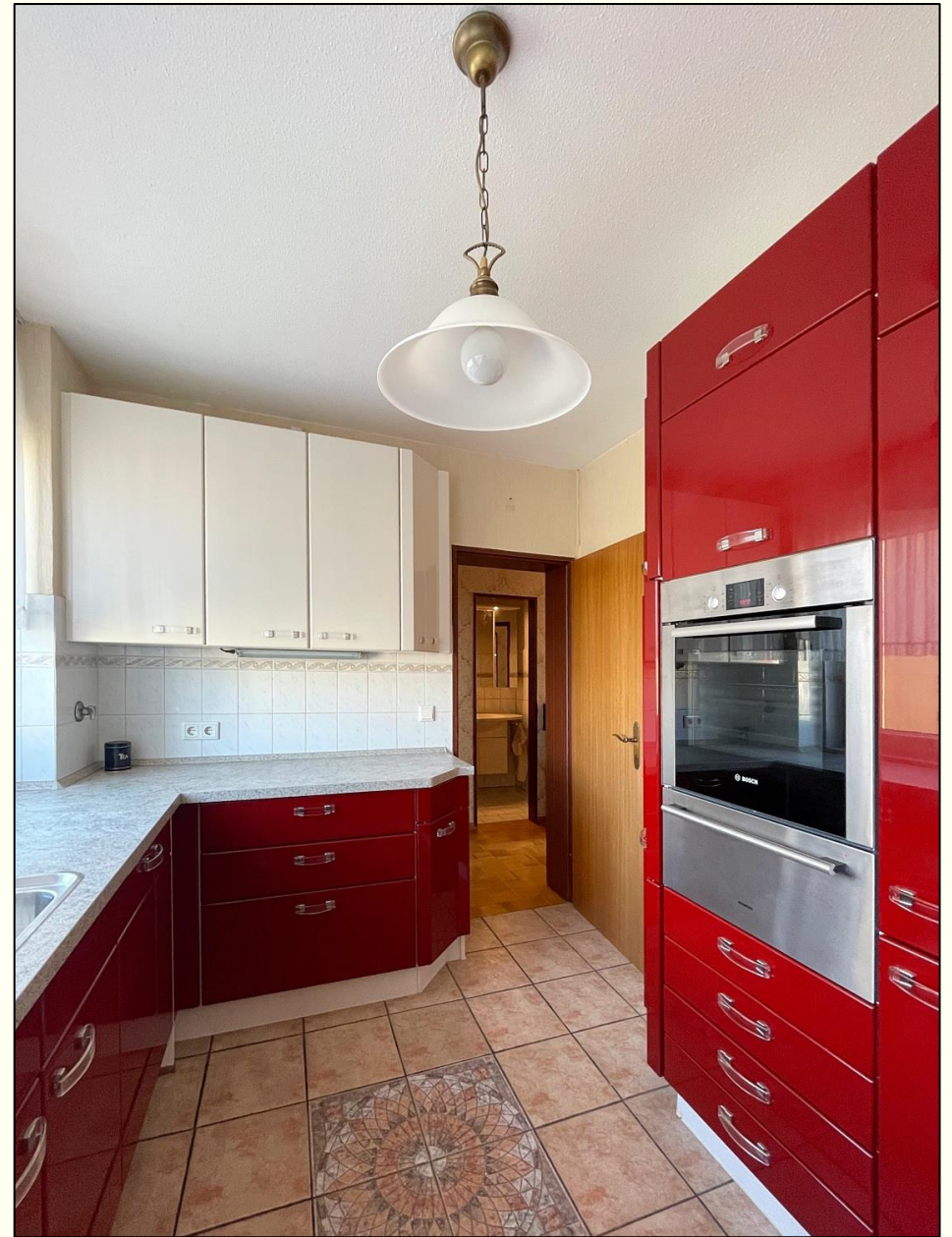
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**

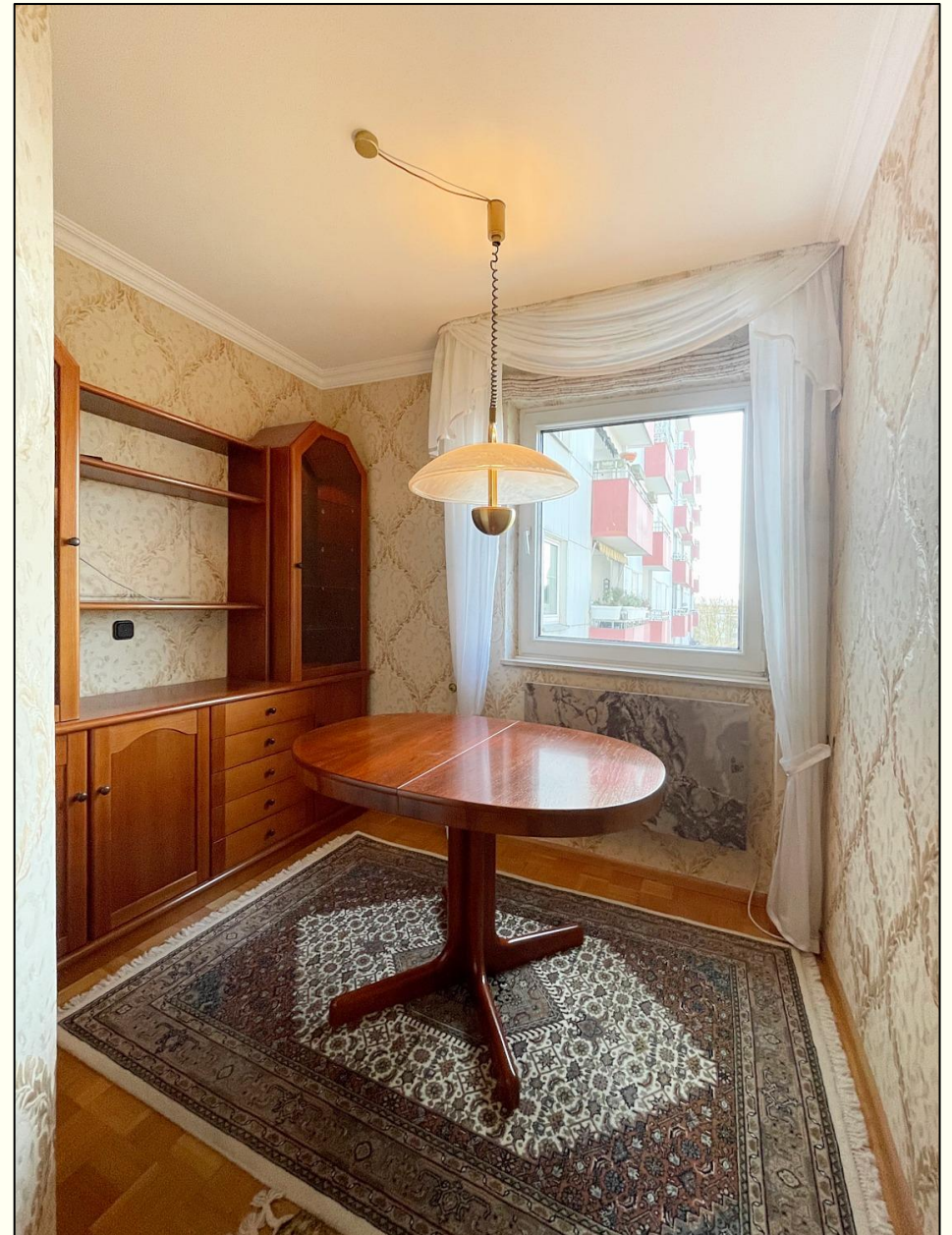


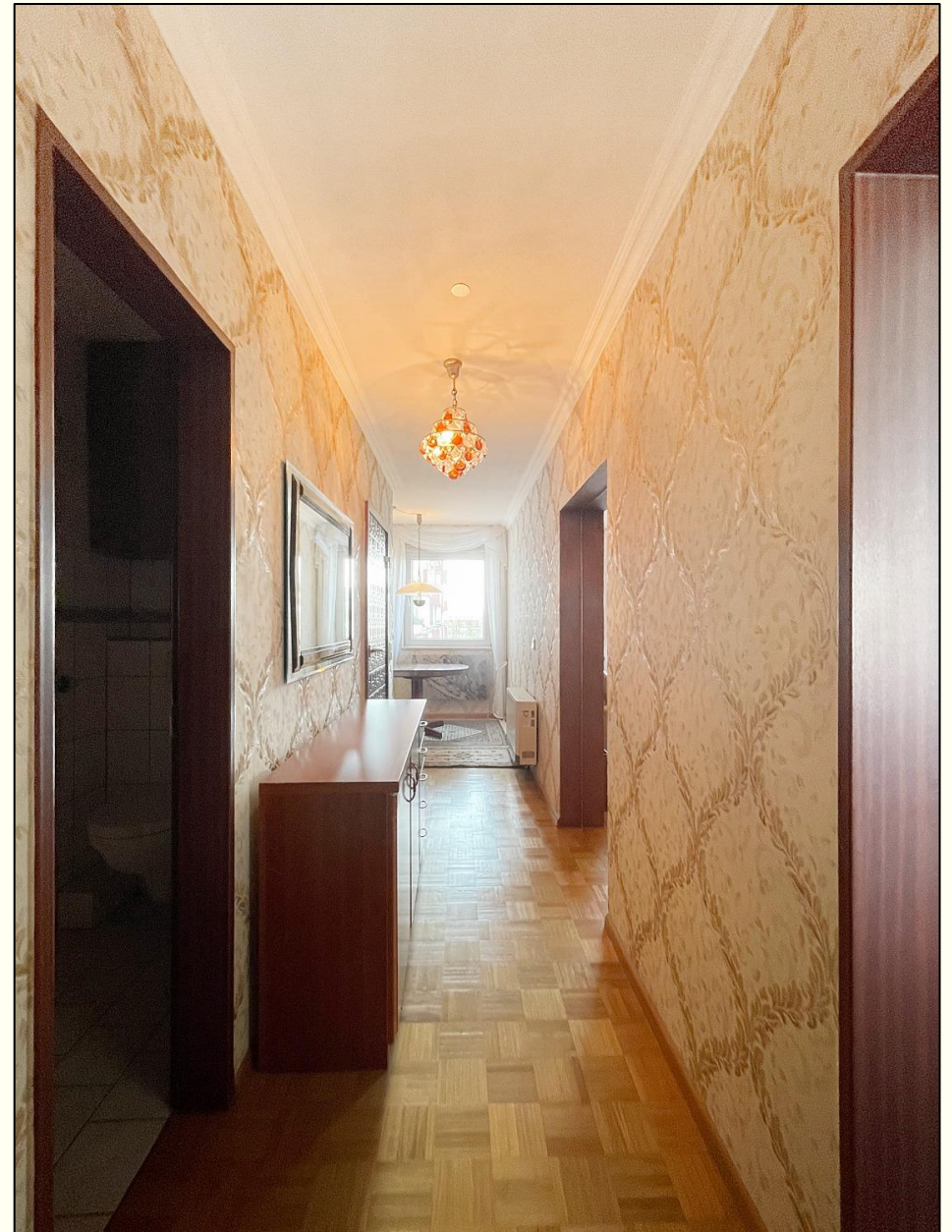
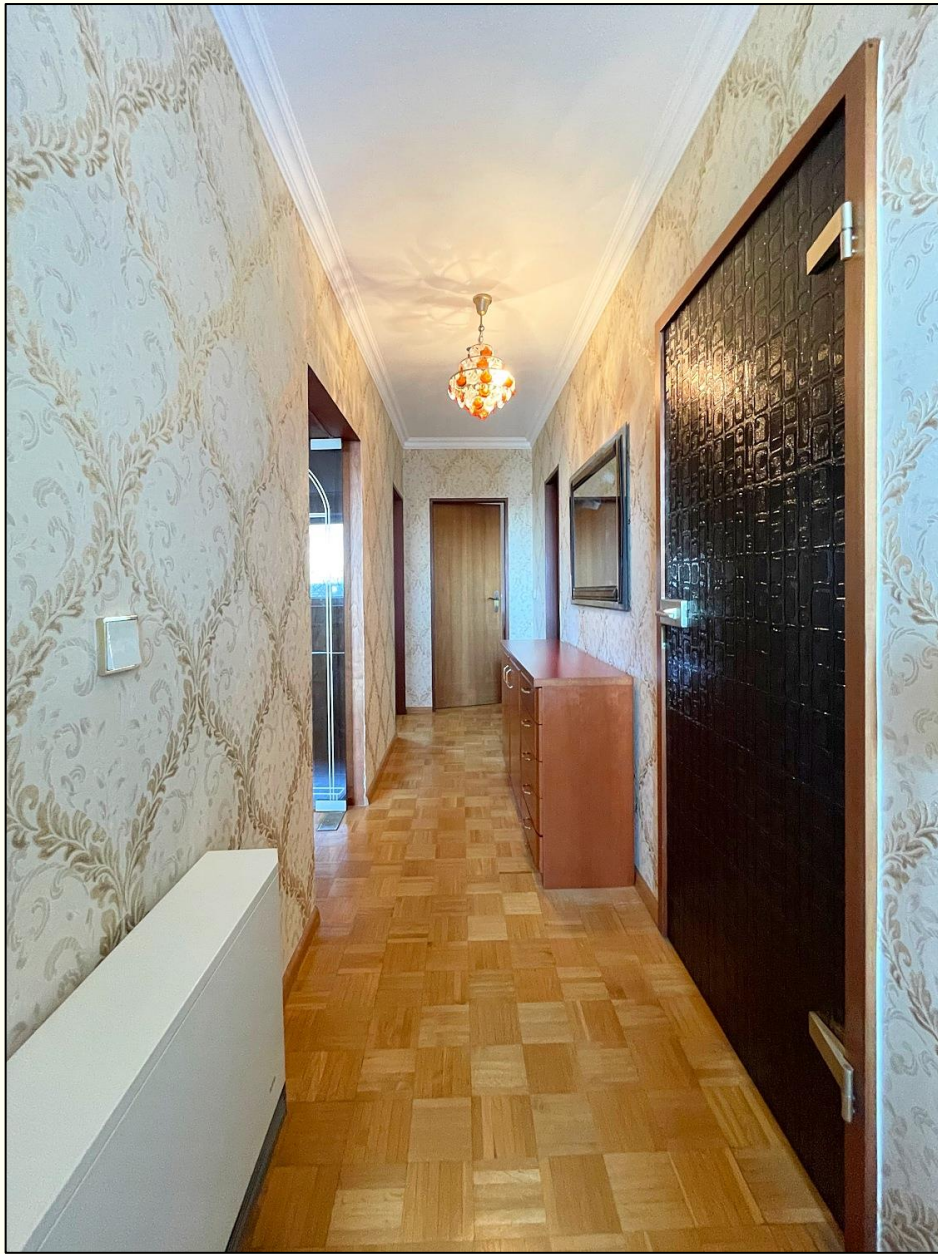
**FRIEDRICH  
HERKENDELL**





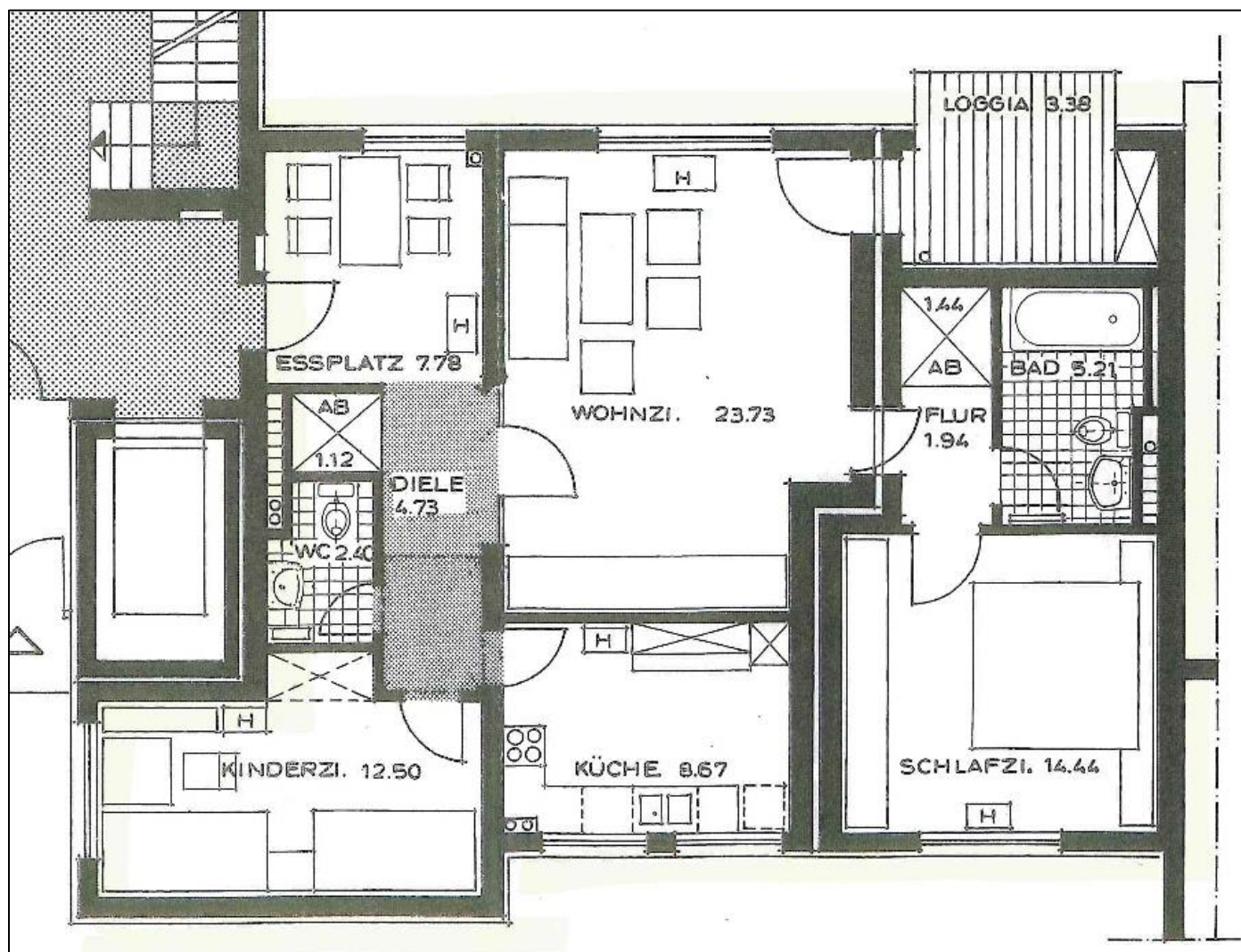












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

