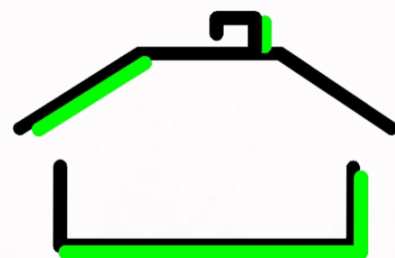


FRIEDRICH HERKENDELL



Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9
45219 Essen-Kettwig

Tel.: 02054 / 970447

Tel.: 0201 / 780447

HP.: www.herkendell.net

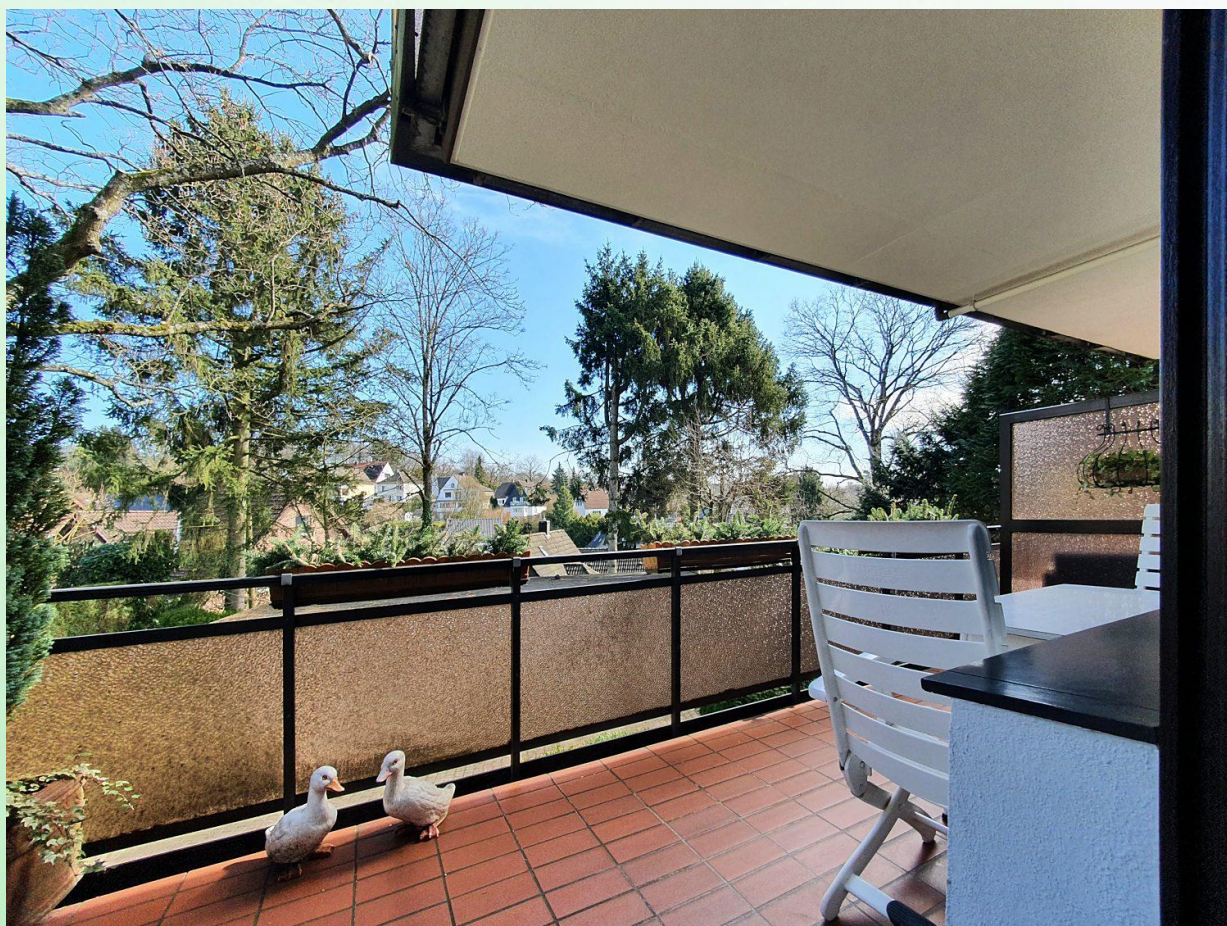
Mail: info@herkendell.net

Datum

Eigentumswohnung in 45219 Essen-Kettwig

Sehr geehrte Interessentin, 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

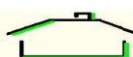
Objekttyp	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 90,84 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	1986
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 5 Wohnungen, verteilt auf 2 Hauseingänge. Überwiegend werden die Wohnungen von den Eigentümern bewohnt.
Wohnungsausr.	Süd-Ost-Ausrichtung

Lage

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

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
TV	Kabelfernsehen möglich
Fußböden	Parkettböden, Keramikfliesen
Küche	Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.
Badezimmer	mit Dusche
Balkon	Loggia
Garage	ja



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

Raumaufteilung

Wohnung	30,73 m ² Wohnzimmer 8,64 m ² Küche 7,38 m ² Diele 6,11 m ² Badezimmer 2,52 m ² Gäste-WC 17,88 m ² Schlafzimmer 11,23 m ² Kinderzimmer 1,22 m ² Abstellraum 5,13 m ² Loggia
---------	--

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

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Das Hausgeld beträgt derzeit 350,00 EUR/mtl. zzgl. Grundsteuer iHv. 31,07 EUR/mtl..
Wohnungszustand	Die Wohnung wird unrenoviert übergeben.
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1986 Energieverbrauchskennwert: 126,5 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: D

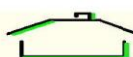
Angebotsbedingungen

Übergabetermin	sofort möglich
Angebotspreis	€ 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 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.



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

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.

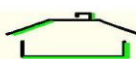
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

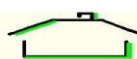
Ihre Alexandra Herkendell



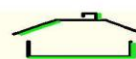
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



