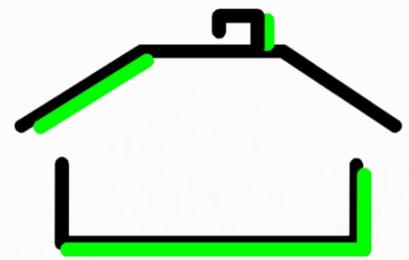


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Mehrgenerationenhaus In 45257 Essen-Kupferdreh

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Mehrfamilienhaus in Kupferdreh 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.

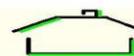


Objektdaten

Objekttyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 220 m ² inkl. Balkonanteilen (nach DIN evtl. abweichend). Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung des Eigentümers. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.
Raumanzahl	9 Räume
Baujahr	ca. 1971
Grundstück	ca. 322 m ²
Anzahl der WE	Aktuell wird das Haus in 4 WE genutzt. Die EG-Wohnung nebst Untergeschoss wurden kernsaniert und über eine innenliegende Treppe verbunden. Diese wird von den Verkäufern bewohnt und in Kürze frei.
Mieteinnahmen	Die Wohnung im I. OG ist seit langer Zeit vermietet; die Nettokaltmiete beträgt € 529. Zusätzlich ist eines von 2 Appartements im DG für aktuell € 275 vermietet. Die Gesamtmiete von derzeit € 804 lässt sich unter Berücksichtigung der freien Kapazitäten deutlich steigern. (Ca. € 2.300-2.500 ohne Gewähr).

Lage

Ortsteil	<p>Kupferdreh ist einer der südlichsten Stadtteile Essens. Abseits des Zentrums, am Ende des Baldeneysees gelegen, bewahrt sich der Stadtteil seinen dörflichen Charakter.</p> <p>Das Angebot als Naherholungsgebiet ist vielseitig. Umfangreiche Grünflächen sowie landschaftlich genutzte Wiesen und Felder liegen direkt vor der Tür.</p> <p>Das Asbachtal, die gut zu erreichende Elfringhauser Schweiz sowie das Wodantal eignen sich für viele schöne Wanderungen.</p> <p>Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf im Ortskern werden noch von einem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt ergänzt.</p> <p>Für die Kleinen sind mehrere Kindergärten gut zu erreichen und im Anschluß gibt es zwei Grundschulen (Hinsbeckschule und Josefschule).</p> <p>Im Ortskern befindet sich noch das schöne Mineralien-Museum als Außenstelle des Ruhr-Museums. Das Neubaugebiet der Dilldorfer Höhe bietet einen weitläufigen Spielplatz für die Kleinsten.</p>
----------	---



Falls Sie die Umgebung erkunden möchten, stehen mehrere öffentliche Verkehrsmittel zu Ihrer Verfügung. Zahlreiche Busverbindungen bringen Sie nach Heisingen, Hattingen, Essen, Gelsenkirchen, Velbert, Steele, Nierenhof, Burgaltendorf und Werden.

Zudem gibt es einen Nachtexpress Richtung Hauptbahnhof. Vor dem am Markt gelegenen Bahnhof in Kupferdreh mit "Park and Ride"-Parkplatz erreichen Sie mit der S9 den Essener Hauptbahnhof sowie den Wuppertaler Hauptbahnhof im 20 Minutentakt.

Mit dem Auto erreichen Sie Essen über die B227, und die A44 bietet Anbindung nach Velbert und Wuppertal.

Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung
Garage	Einzelgarage am Haus

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Die Grundbesitzabgaben betragen derzeit € 2.351,60 jährlich.
Energieausweis	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1971 Energiebedarf: 199,09 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: F

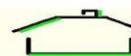
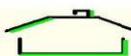
Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, auch kurzfristig möglich
Angebotspreis	€ 645.000 zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt. Dieser Preis enthält keine Verkäufercourtage.
Besichtigungen	Gerne stellen wir Ihnen das Mehrfamilienhaus 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.



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







