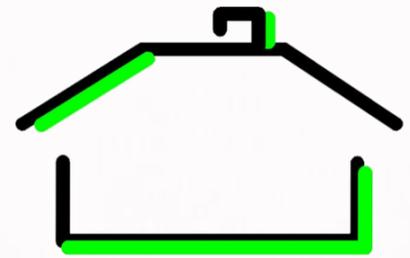


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45138 Essen-Moltkeviertel

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung im Moltkeviertel der Stadt Essen 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

Wohn-/Nutzfläche	ca. 71,85 m ² Wohn-/Nutzfläche
Etage	1. Obergeschoss
Raumanzahl	2 Räume, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Loggia und Balkon
Baujahr	ca. 1993 erbaut
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt ca. 8796 m ² .
Anzahl der WE	Die Eigentümergeinschaft umfasst 65 Wohnungen. Im Haus befinden sich 12 Wohnungen.
Mieteinnahmen	Die Wohnung ist derzeit für eine Kaltmiete von € 625 inkl. Garagenstellplatz vermietet.



Lage

Ortsteil	Der Moltkeplatz in Essen zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt: ruhige Seitenstraße, alte Bäume, gepflegte Nachbarschaft. Die S-Bahn Essen-Süd ist nur ca. 500 m entfernt, die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kulturangebote – alles in direkter Umgebung.
----------	--

Ausstattung

Heizung	Fernwärmeheizung KWK reg.
Warmwasservers.	Strom
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Fußböden	Marmorfliesen
Kellerraum	Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.
Waschküche	Die Waschküche bietet Platz zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner.

Raumaufteilung

Wohnung	25,59 m ² Wohnen/Essen
	7,49 m ² Küche
	7,84 m ² Diele/Abstellraum
	6,59 m ² Bad/Dusche
	1,42 m ² Gäste-WC
	17,01 m ² Schlafen
	5,89 m ² Balkon

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Hausgeld Wohnung € 335 inkl. € 40,16 Instandhaltungsrücklage		
	Hausgeld Stellplatz € 31 inkl. € 15,86 Instandhaltungsrücklage		
Energieausweis	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis	Energieträger:
	Fernwärme	Baujahr	des Hauses:
	Energieverbrauchskennwert:	89,3	1993
	Energieeffizienzklasse:	C	kWh/(m ² a)

Angebotsbedingungen

Angebotspreis	€ 249.000 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.
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.

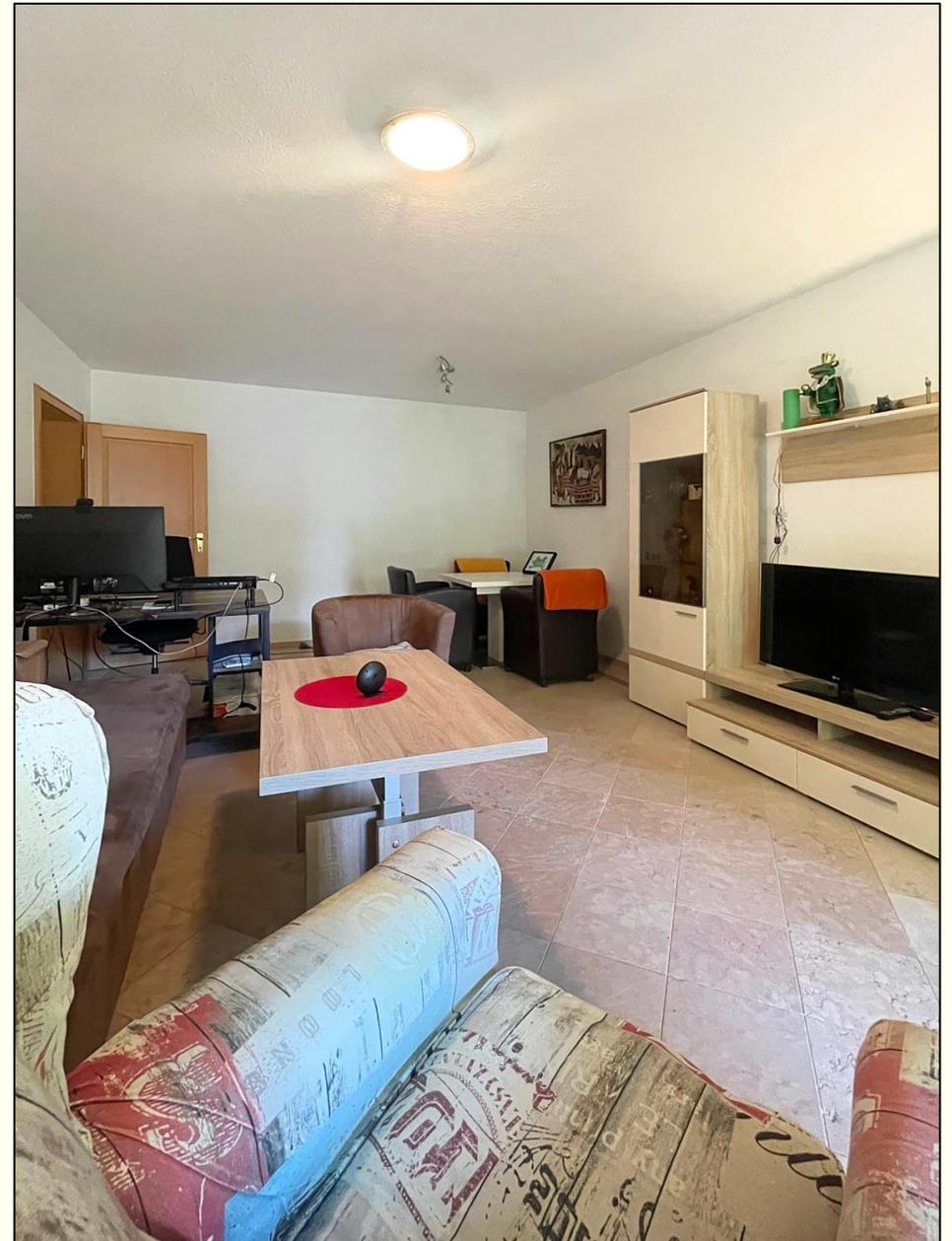
Der Makler legt den Vertragsparteien nahe, diese Sachverhalte vor Vertragsabschluss durch entsprechende Fachleute (Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten, Energieberater, ...) prüfen zu lassen.

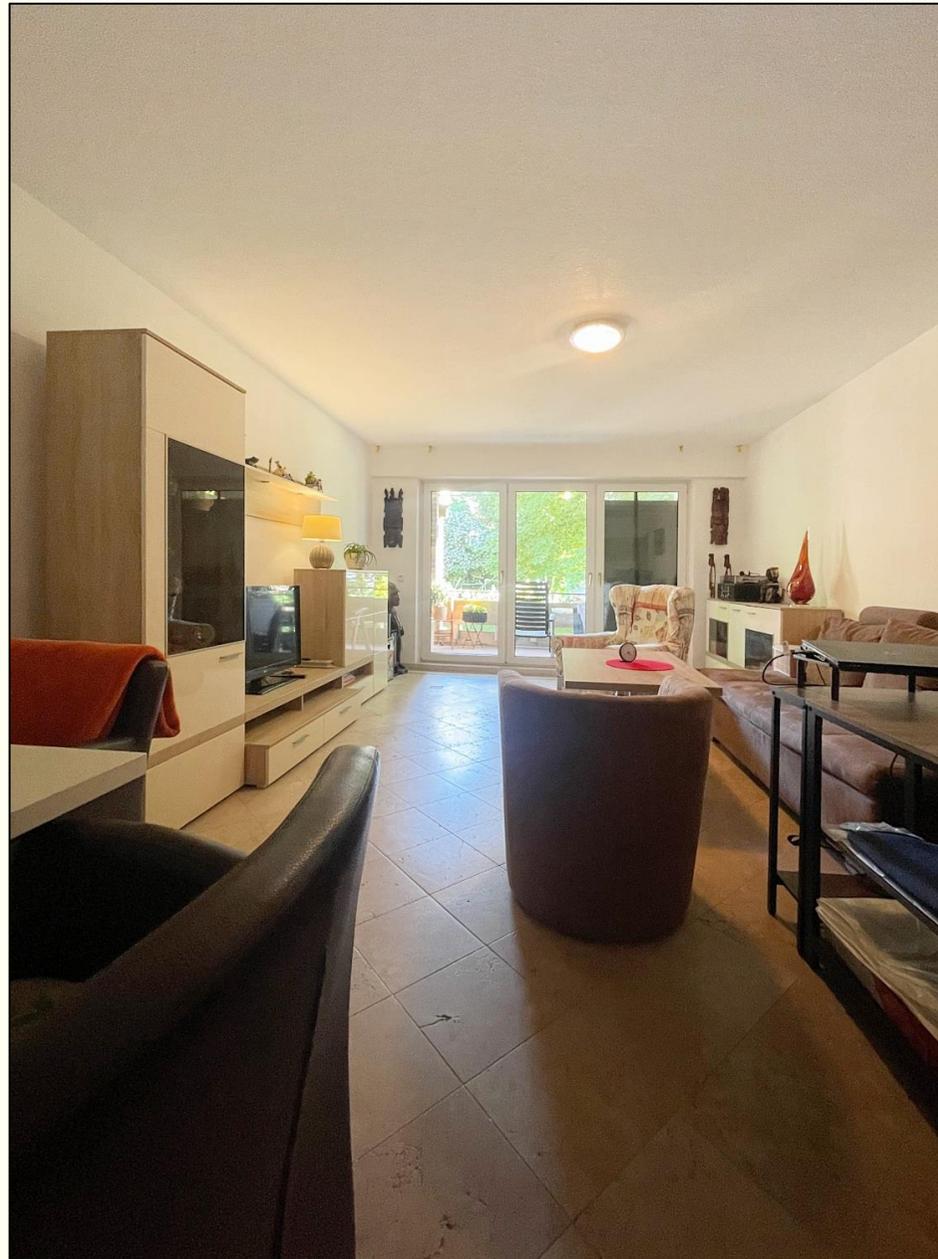
Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

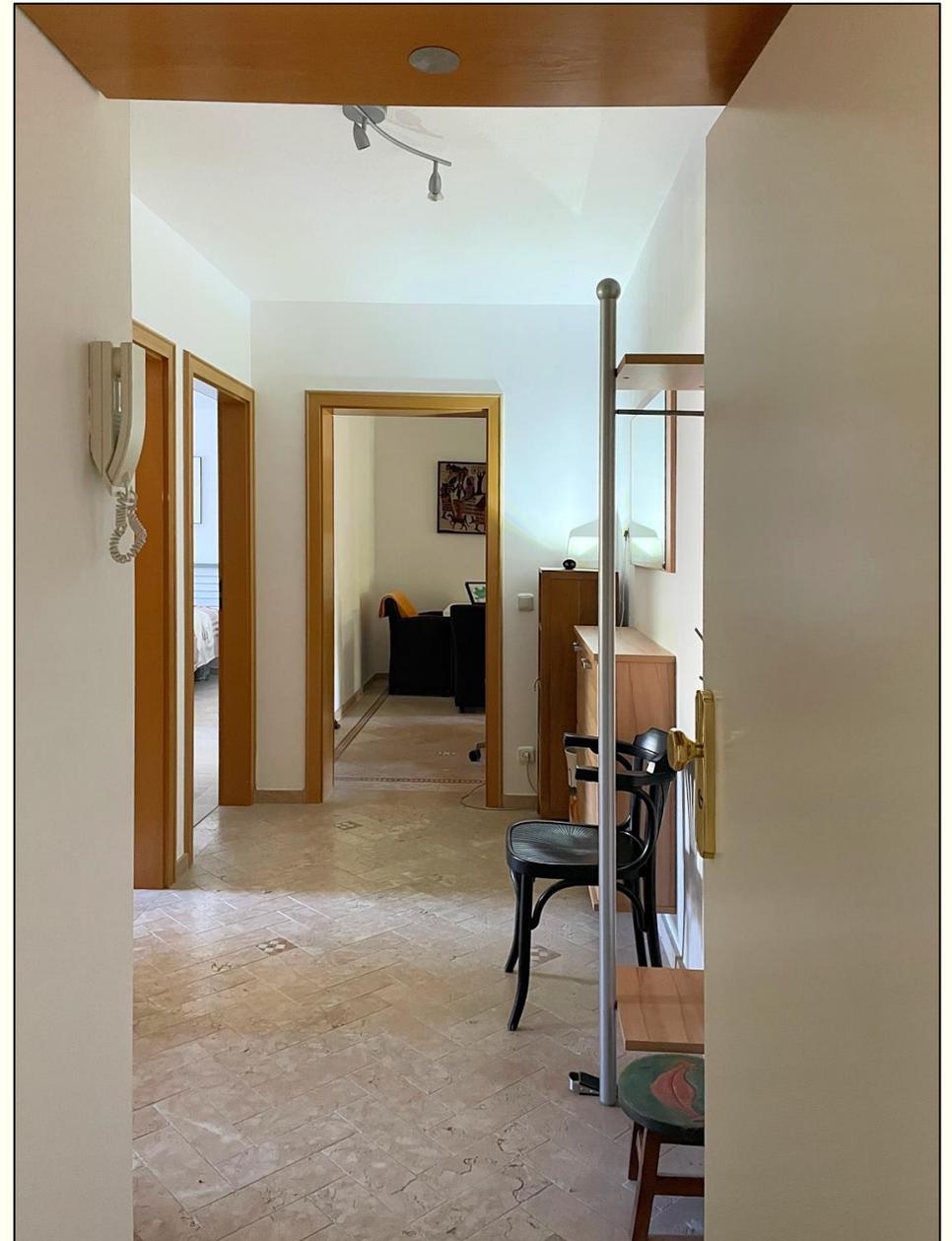
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

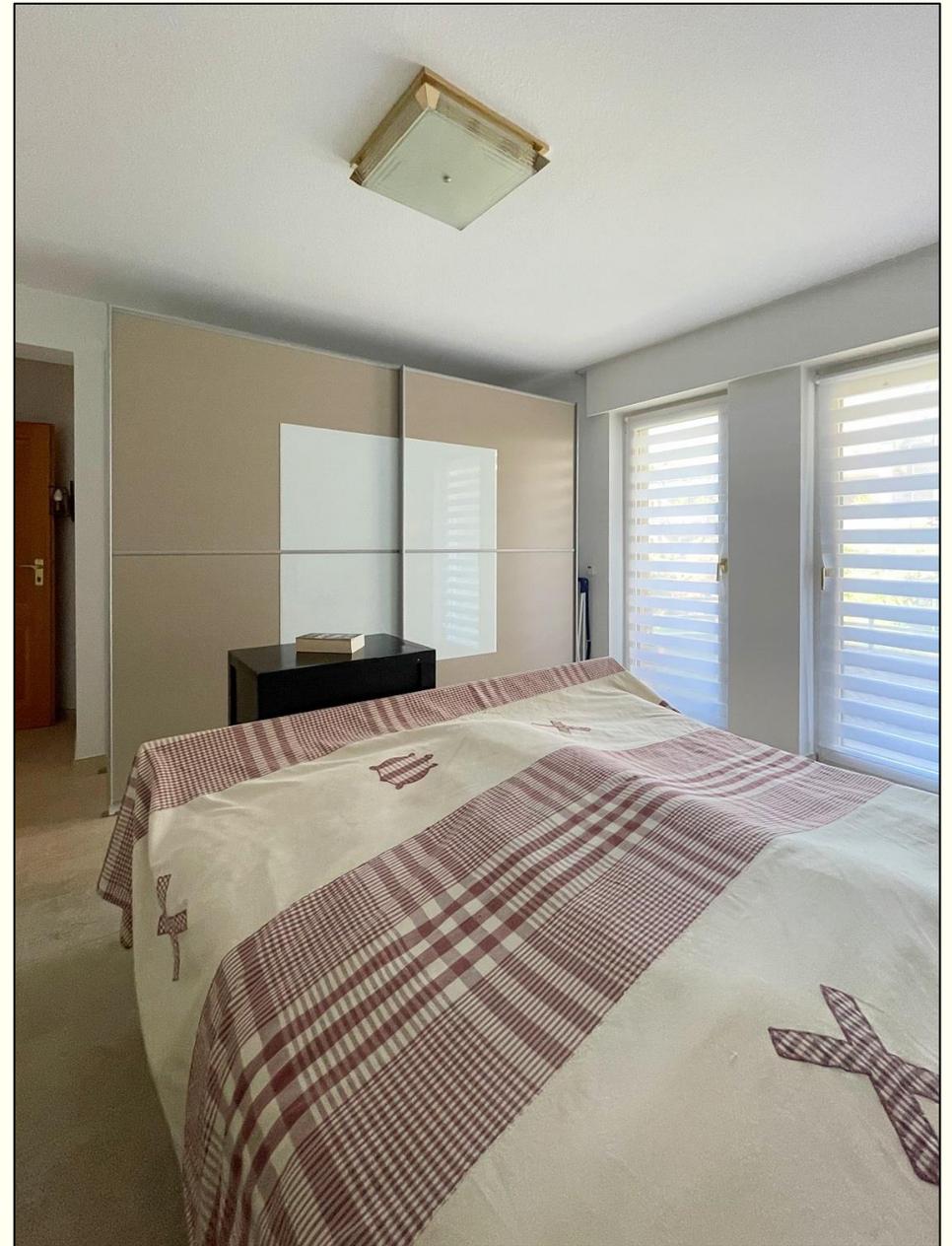
Mit freundlichen Grüßen

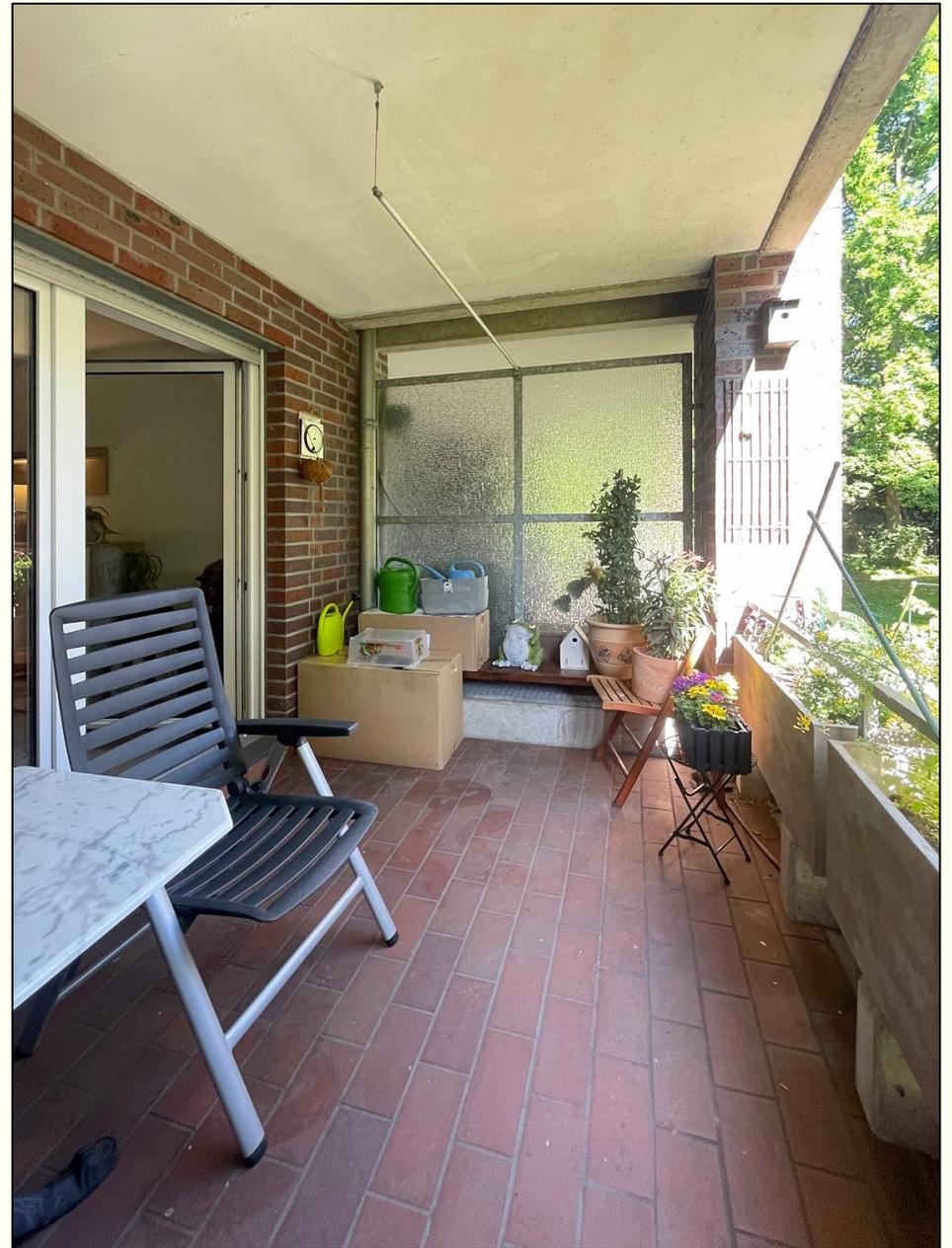
Ihr Friedrich Herkendell und Team



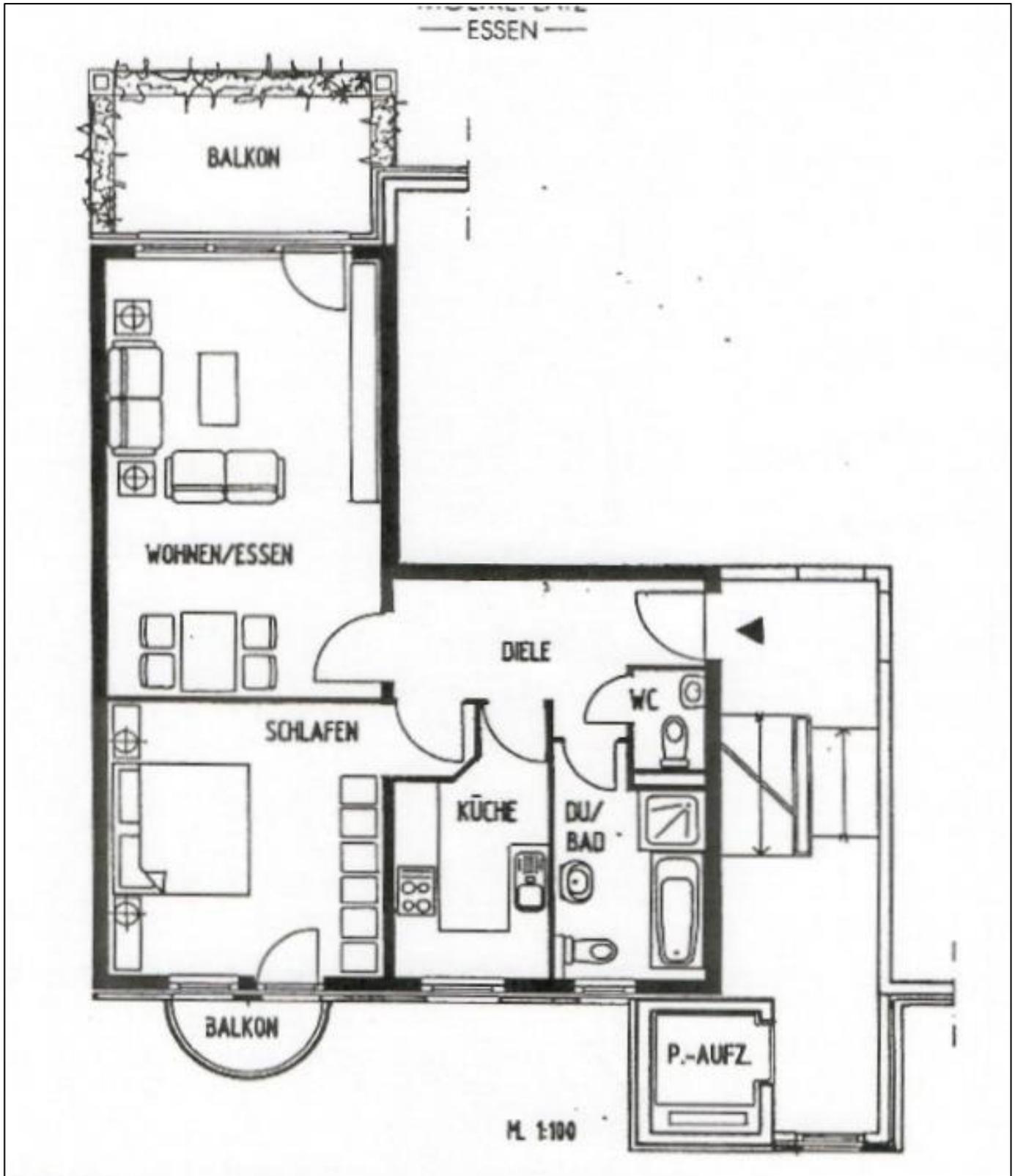












Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.