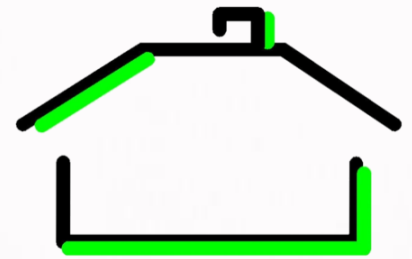


FRIEDRICH HERKENDELL



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

Einfamilienhaus in 42579 Heiligenhaus-Isenbügel

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Isenbügel 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	<p>Das freistehende Einfamilienhaus ist ein Fertighaus in Holzständerbauweise. Zusätzlich hat das Haus eine Voll-Klinkerstein-Verblendung mit Luftzirkulation erhalten.</p> <p>Ein großzügiger Dachüberstand an allen Seiten ist optisch sehr gelungen.</p> <p>Das Dach ist bis zum First gedämmt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind aus Kupfer.</p> <p>Parkmöglichkeit auf dem Grundstück ist für 3 PKW vorhanden, eine Garage, ein Carport mit Sektionaltor und ein Stellplatz.</p> <p>Nachträglich wurde noch eine Hauseingangsüberdachung mit Windfang angebaut.</p>
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt ca. 137 m ² laut Eigentümeraufstellung.
Nutzfläche	Die Fläche der Kellerräume beläuft sich auf ca. 86 m ² .
Raumanzahl	5 Räume
Baujahr	Das Haus wurde 1975 erbaut.
Grundstück	Die Grundstücksgröße beträgt 408 m ² .

Lage

Wohnlage	<p>Die Immobilie steht in bester Wohnlage im beliebten Ortsteil Isenbügel.</p> <p>Für die optimale Ausnutzung des Grundstücks wurde das Haus "gedreht" und hat seinen Zugang in einer ruhigen Seitenstraße erhalten.</p> <p>Dadurch wurde die Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen optimal genutzt, und es konnte ein Garten mit Privatsphäre entstehen.</p>
Ortsteil	<p>In den letzten Jahren wurden in dieser beliebten Wohnlage eine ganze Anzahl hochwertiger Einfamilienhäuser errichtet. Dies führte zu einer Verjüngung und Aufwertung des Ortsteils unter Beibehaltung des dörflichen Charakters.</p> <p>Für die Kinder gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Kettwig und Heiligenhaus.</p> <p>Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, auch über den täglichen Bedarf hinaus, findet man in Kettwig und in "vor der Brücke".</p> <p>Hier liegt auch der S-Bahnhof Stausee, den man mit dem Bus oder dem PKW in ca. 5 Minuten erreichen kann.</p> <p>Isenbügel bietet hohe Wohn- und Lebensqualität. Ein Spaziergang, vielleicht mit dem Hund, beginnt ab der Haustüre.</p> <p>Lieben Sie oder Ihre Kinder möglicherweise sogar das Reiten, es gibt Reiterhöfe in unmittelbarer Nähe.</p>

Begeistert Sie Radfahren, machen Sie sich direkt auf den Weg. Der Panoramaradweg zwischen Mika's Eisbox und Wülfrath ist unmittelbar zu erreichen. Darüber hinaus gibt es in Kettwig attraktive Sportvereine mit umfänglichen Programmen. Spielen Sie Golf? Die überaus beliebten Golfplätze in Oefte und Hösel mögen Ihnen bereits bekannt sein.



Ausstattung

Heizung	Die Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ist von der Firma Viessmann und verfügt über 3 Öltanks mit zusammen 4.500 Litern Fassungsvermögen.
Fenster Rollläden	Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss sind doppelt verglast. Einstellbare, automatische Rollläden sind an allen großen Fenstern eingebaut. Nur 2 in der Küche sind manuell zu bedienen.
Terrasse	Die Terrasse ist so angelegt, dass man die Sonne vom Aufgang bis zum Sonnenuntergang ohne Unterbrechung genießen kann.
Garten	Der Garten ist durch die großzügige Terrasse und die gut durchdachte Bepflanzung pflegeleicht. Ein schmucker Pavillon bietet einen zusätzlichen geschützten Raum und lädt zum Verweilen ein.

Die Gartenbewässerung erfolgt durch mehrere verlegte Schläuche mit Drehverschluss. Ein 300 Liter Regenwasser-Behälter ist an der Dachrinne vom Pavillon angeschlossen und verringert den Trinkwasserverbrauch.

Keller

Eine sehenswerte Einrichtung ist ein abgeteilter Raum mit Tür und gedämmten Wänden, den man als begehbaren Kühlschrank bezeichnen könnte,

Auf einer Wand ist eine Frischwasserleitung in schlangenform verlegt und kühlt den Raum ständig mit nachfließendem kalten Wasser, bevor es an die einzelnen Zapfstellen des Hauses gelangt.

Raumaufteilung

Erdgeschoss	31,27 m ² Wohnzimmer
	11,43 m ² Küche
	10,40 m ² Diele
	2,01 m ² Flur
	5,17 m ² Badezimmer
	1,79 m ² Gäste-WC
	15,52 m ² Schlafzimmer
	10,19 m ² Kinderzimmer
	1,35 m ² Abstellraum
	Terrasse
Dachgeschoss	5,54 m ² Badezimmer
	15,83 m ² Kinderzimmer
	25,36 m ² Hobby-/Wohnraum
	1,61 m ² Loggia (25% x 6,42 m ²)
Kellergeschoss	12,16 m ² Flur
	17,62 m ² Waschküche / Sauna
	12,39 m ² Kellerraum
	34,89 m ² Heizkeller / abgetrennter Partyraum
	9,20 m ² Tanklager

Hinweis

Die Größenangaben stammen aus einer Aufstellung der Herstellerfirma. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

Die Bauakteneinsicht wurde beantragt, um die baurechtlichen Genehmigungen aller Objektbestandteile zu überprüfen und gegebenenfalls aktuellere Grundrisszeichnungen zu erhalten.

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

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache
Angebotspreis	€ 485.000 zzgl. 1,8% Courtage inkl. MwSt. Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Energieausweis	Der Energieausweis wurde von der Schornsteinfegermeisterin am 14.09.2023 erstellt. Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1975 Energiebedarf: 269,9 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse: H Laut Eigentümer lag der durchschnittliche Heizölverbrauch in den letzten 9 Jahre bei 2.746 Litern pro Jahr.
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.

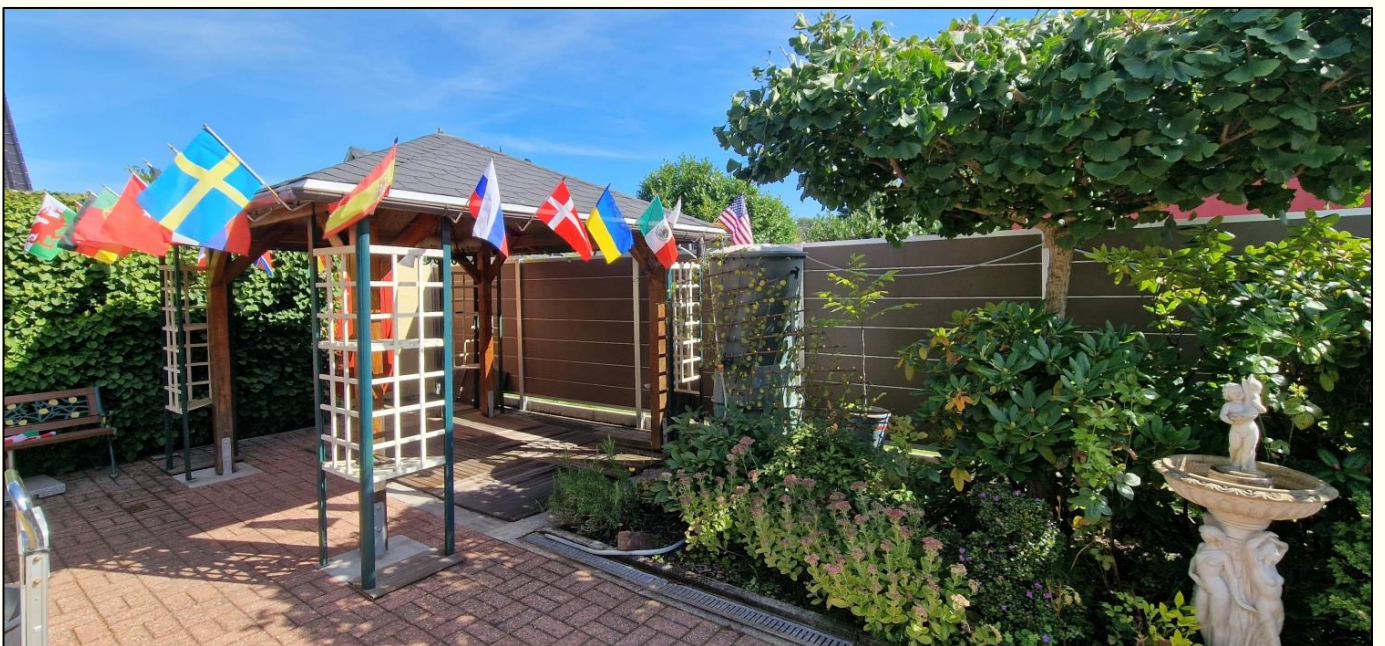
Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Gespräch vorstellen zu können.

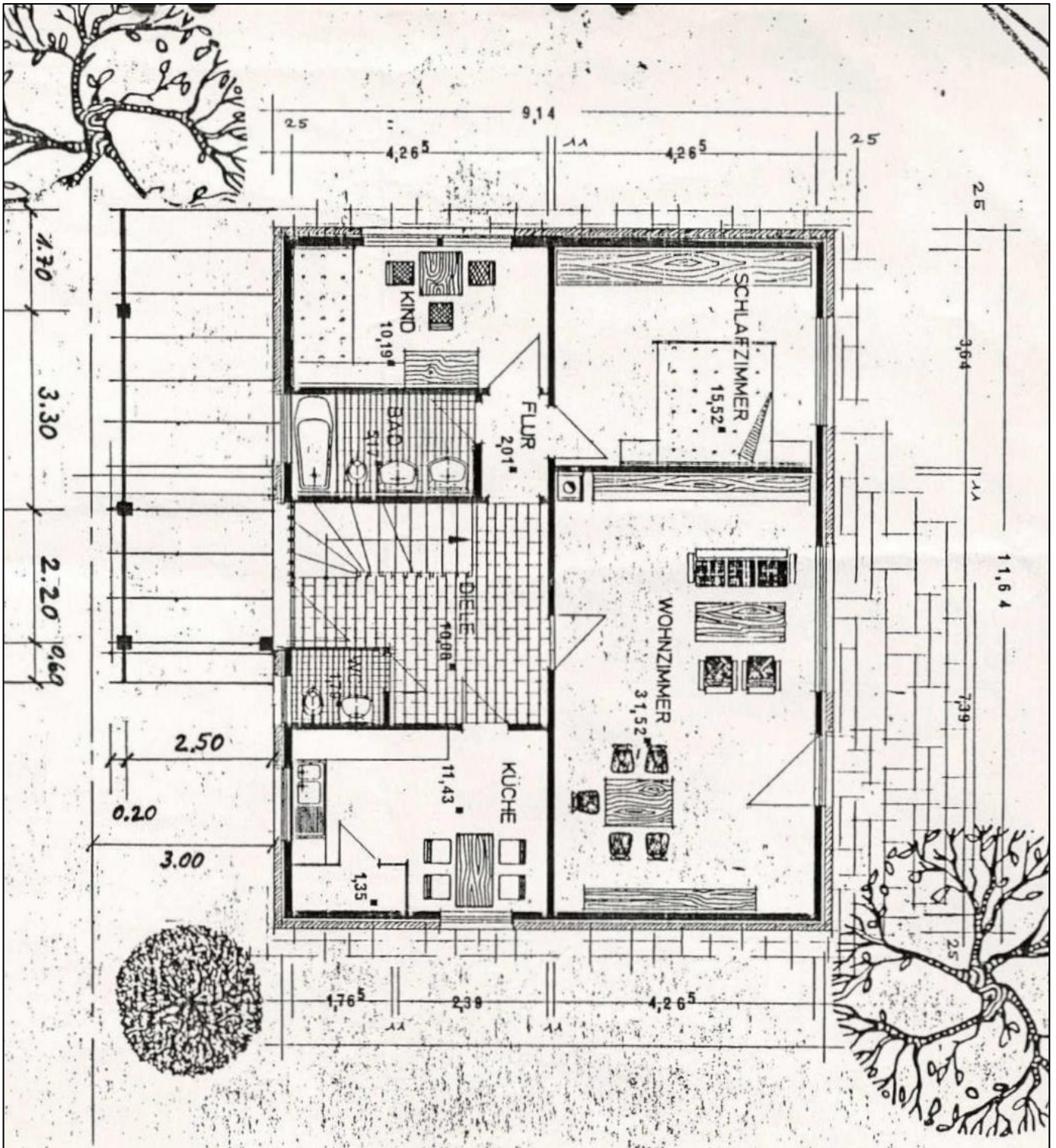
Mit freundlichen Grüßen

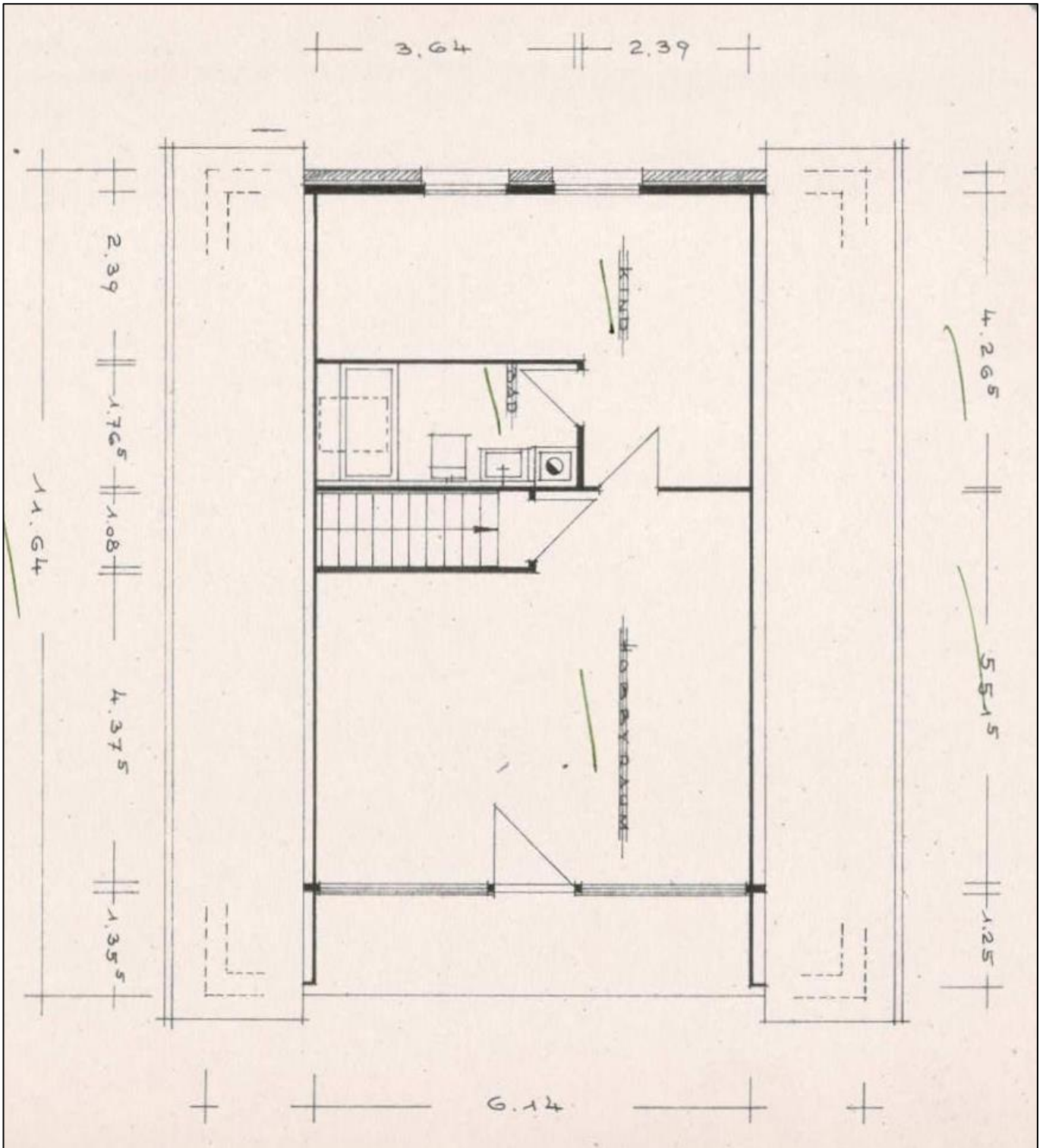
Ihre Alexandra Herkendell











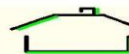
FRIEDRICH
HERKENDELL



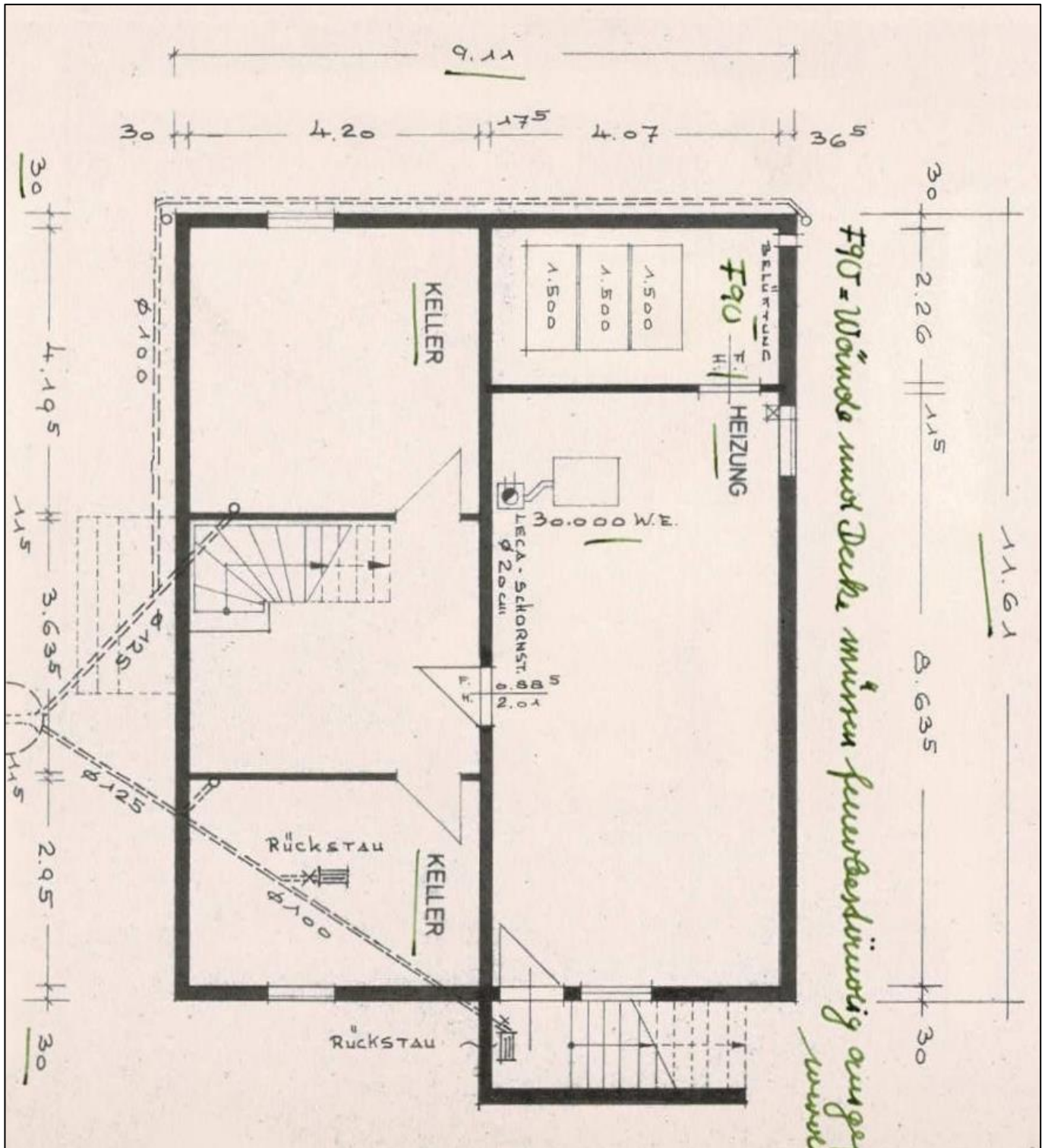
FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



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