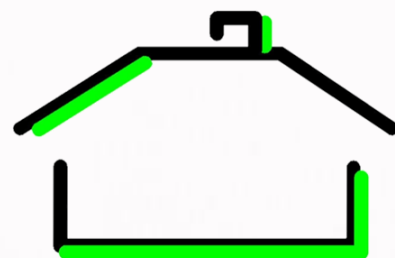


FRIEDRICH HERKENDELL



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 45239 Essen-Werden

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus in Werden 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	Einfamilienhaus mit 2 von 3 Einliegerwohnungen in Essen-Werden
Wohnfläche	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt ca. 234 m ² inkl. Einliegerwohnungen (nach DIN evtl. abweichend). Eine amtliche Wohnflächenberechnung, die die aktuelle Raumnutzung wiedergibt, liegt uns nicht vor. Daher können wir für die Angaben keine Gewähr übernehmen.
Raumanzahl	8 Räume
Baujahr	1956
Grundstück	832 m ²
Anzahl der WE	Die Eigentümergemeinschaft umfasst 4 Wohnungen. Davon werden nun 3 Wohnungen verkauft (Whg.-Nr. 1, 2 und 3).

Lage

Ortsteil	Werden zählt zu den beliebtesten Essener Ortsteilen. Die gute Stadtteil-Infrastruktur, ein angenehmes Umfeld, der nahegelegene Baldeneysee sowie die ländliche Umgebung versprechen Ihnen eine angenehme Lebensqualität. Kurze Wege für tägliche Erledigungen garantiert der reizvolle und lebendige Ortskern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken, Friseure, Reinigung, Restaurants, etc. – alles können Sie fußläufig erreichen. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Auch zur Folkwang-Musikhochschule ist es nicht weit. Der S-Bahnhof Essen-Werden bietet komfortable Verbindungen in Richtung Essen-Innenstadt sowie Ratingen, Düsseldorf, Flughafen und Köln.
----------	--

Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasservers.	durch die Zentralheizung Elektro-Durchlauferhitzer in den Einliegerwohnungen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Die Fenster im Erdgeschoss verfügen größtenteils über Rollläden, die teilweise elektrisch betrieben werden.
Fußböden	Schiffsgrätparkett im Wohn-Essbereich
Kamin	Kaminofen im Wohnzimmer
Terrasse	Sonnenterrasse zur Gartenseite
Garage	Einzelgarage

Raumaufteilung

Erdgeschoss	21,3 m ² Wohnzimmer
	19,0 m ² Esszimmer
	8,5 m ² Küche
	10,7 m ² Diele
	3,2 m ² Flur
	4,1 m ² Flur
	1,7 m ² Garderobe
	3,9 m ² Gäste-WC Terrasse
Obergeschoss	6,2 m ² Flur
	4,0 m ² Badezimmer
	19,5 m ² Schlafzimmer
	8,6 m ² Ankleidezimmer
	13,1 m ² Arbeitszimmer
	14,2 m ² Arbeitszimmer
	4,3 m ² Wintergarten (50% x 8,6 m ²)
Spitzboden	17,0 m ² Zimmer mit Duschbad
Wohnung	19,6 m ² Sout. Wohnbereich / Küche
	1,8 m ² Sout. Flur
	2,7 m ² Sout. Badezimmer
	11,5 m ² Sout. Schlafzimmer
	5,6 m ² Anb. Flur
	21,8 m ² Anb. Zimmer
	3,2 m ² Anb. Sauna (Küche)
	3,7 m ² Anb. Bad 5,0 m ² Anb. Terrasse (50% x 10 m ²)

Hinweis Die Raumgrößen wurden vor Ort ermittelt. Hierbei handelt es sich um Circa-Angaben, für die wir keine Gewähr übernehmen können.

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

Angebotsbedingungen

Übergabetermin	nach Absprache, voraussichtlich ab Mitte Oktober möglich
Angebotspreis	€ 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	Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energieträger: Gas Baujahr des Hauses: 1956 Energiebedarf: 166,6 kWh/(m ² a)

Energieeffizienzklasse: F

Hinweis

Dieses Exposé beinhaltet die wesentlichen Eckdaten.
Ausführliche Informationen senden wir Ihnen gerne direkt zu.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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.

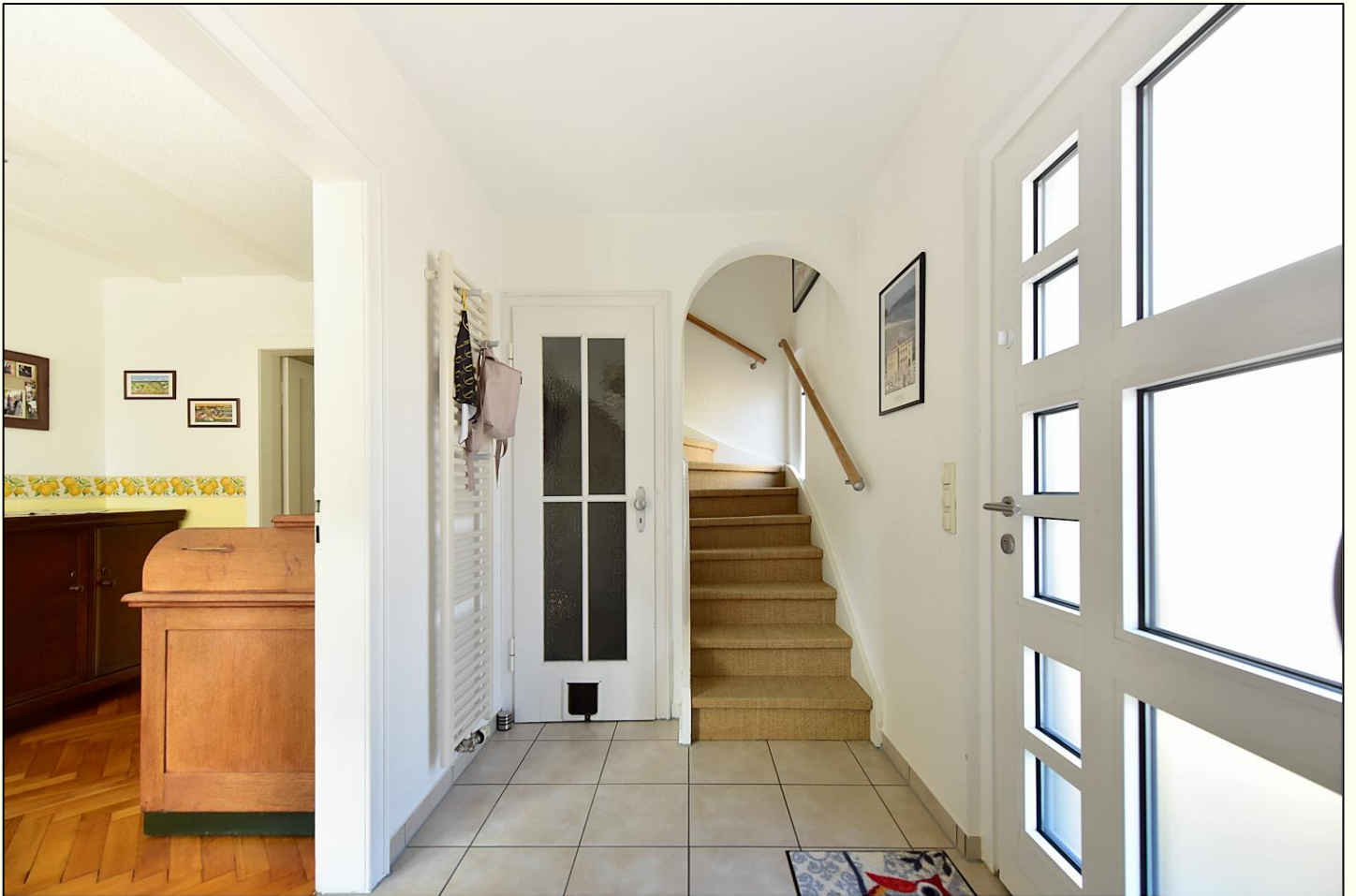
Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Haneke











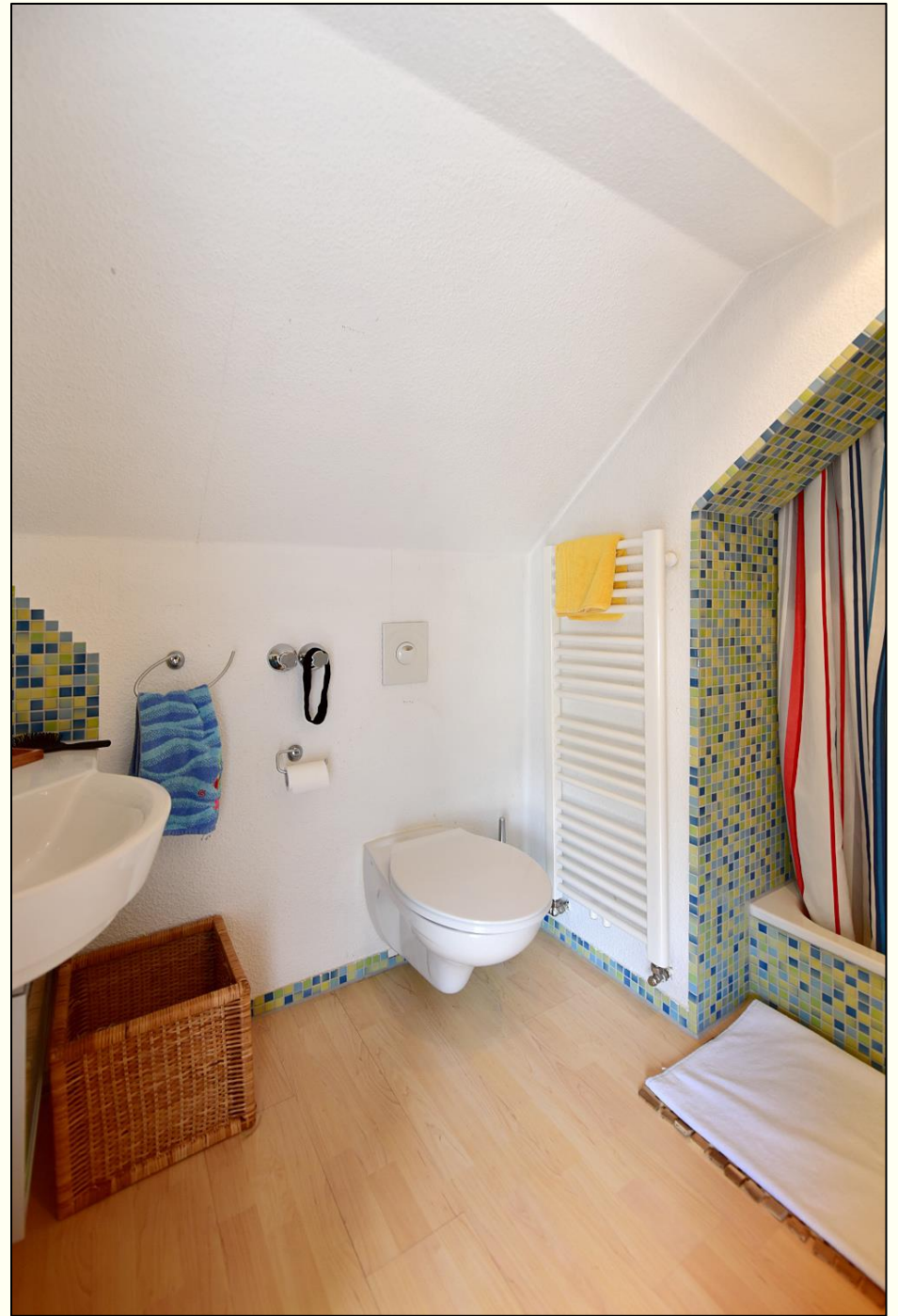










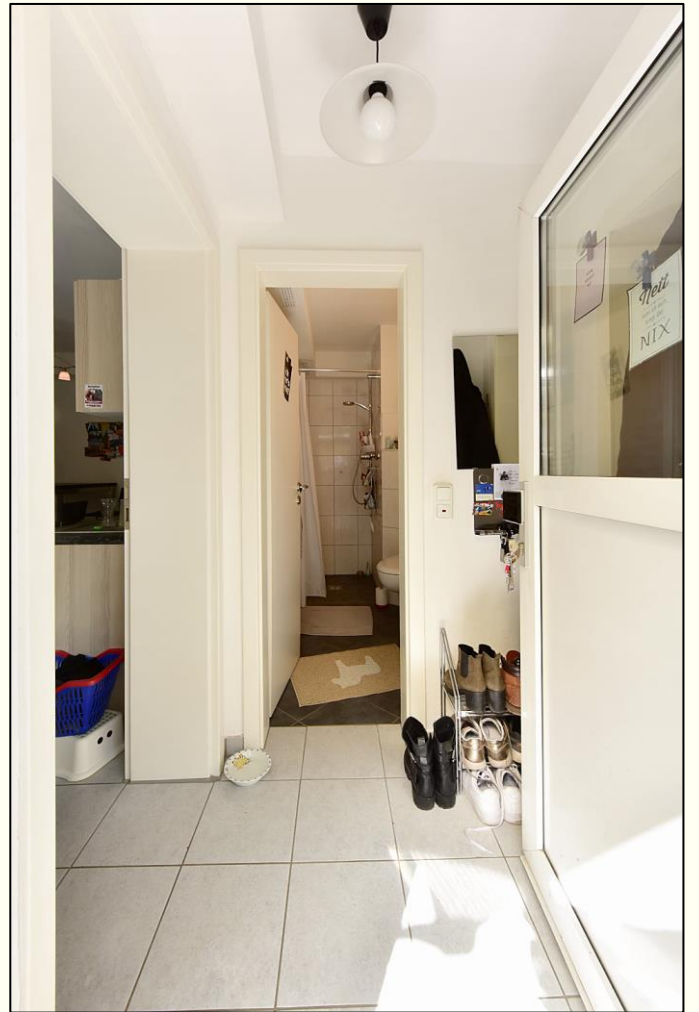




Einl. Sout.



Einl. Sout.





Einl. Anbau



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

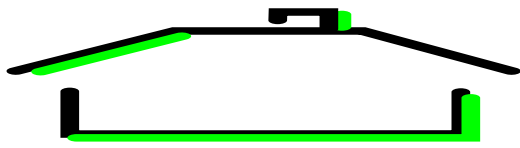


*E
i
n
l
.
A
n
b
a
u*







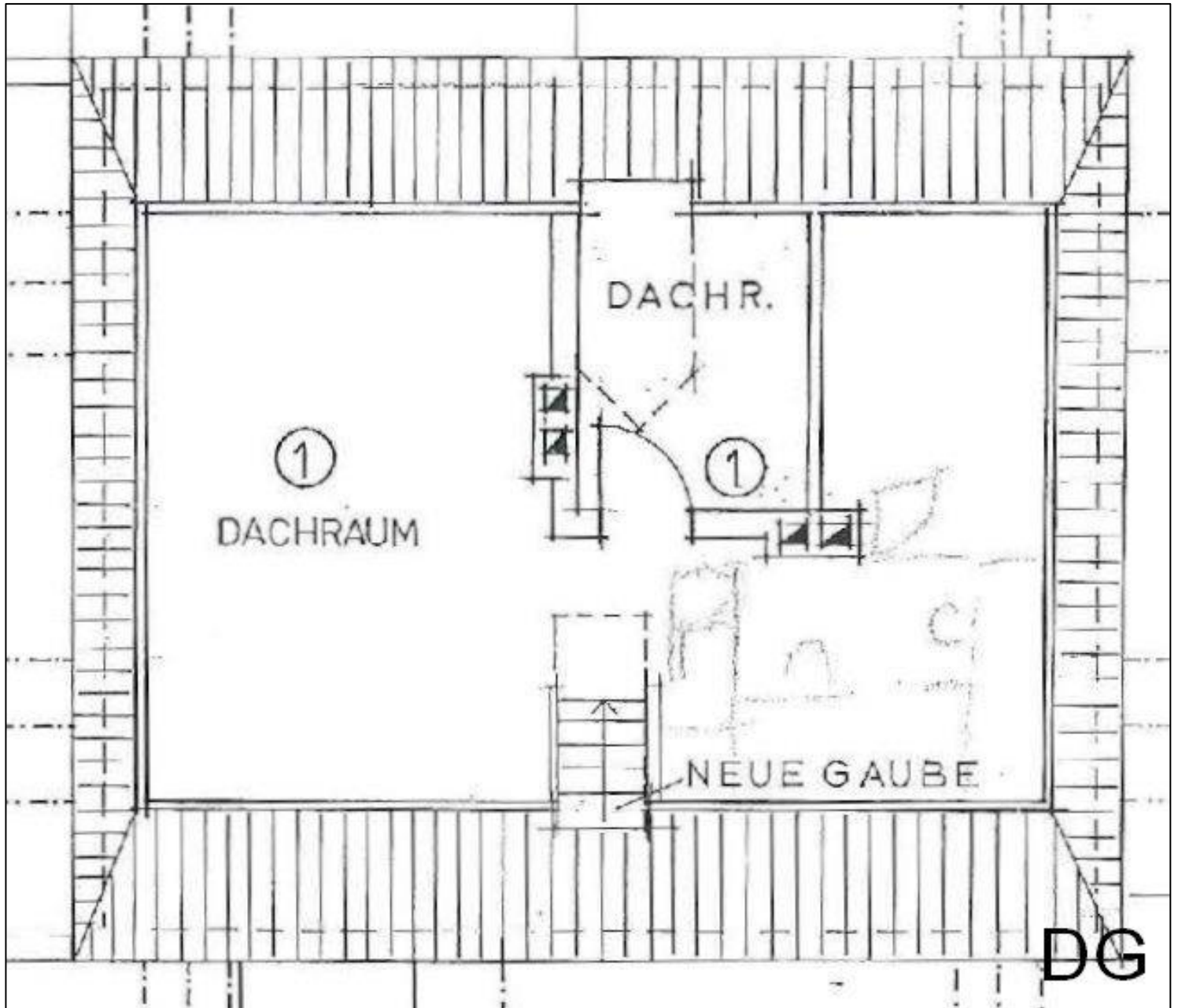


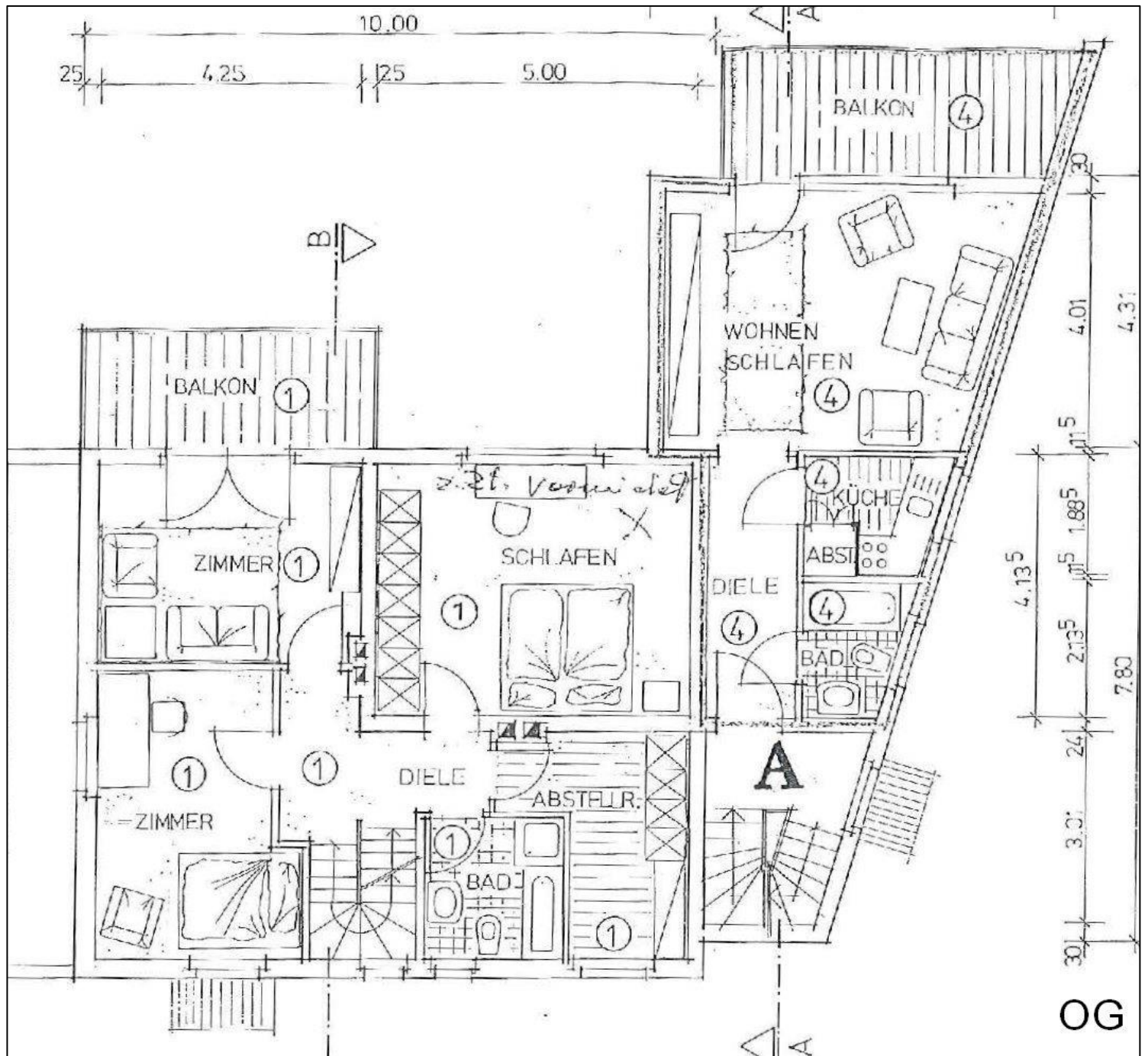
IMMOBILIEN
45219 E.-Kettwig
Tel. 02054/970447

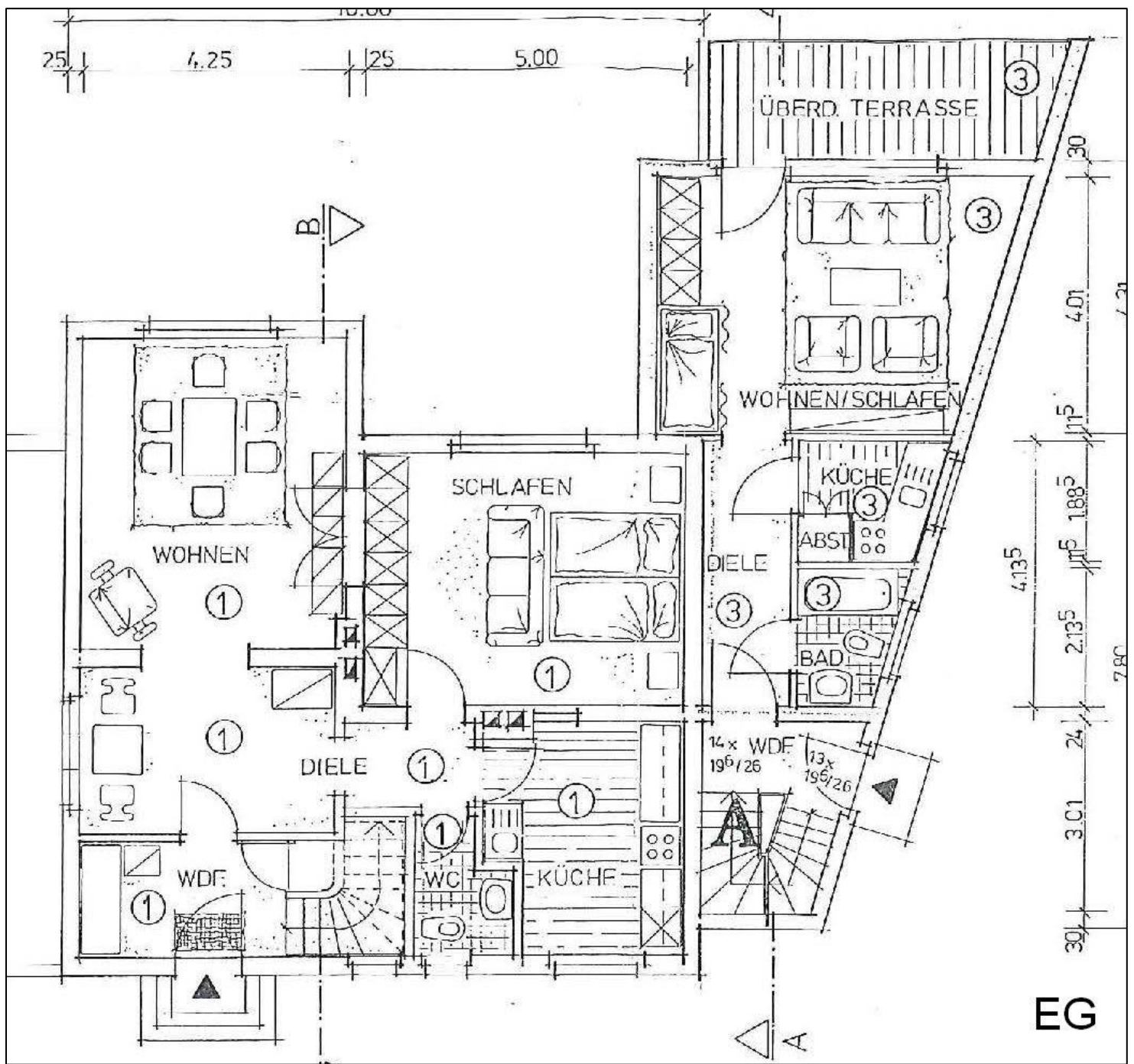
**FRIEDRICH
HERKENDELL**

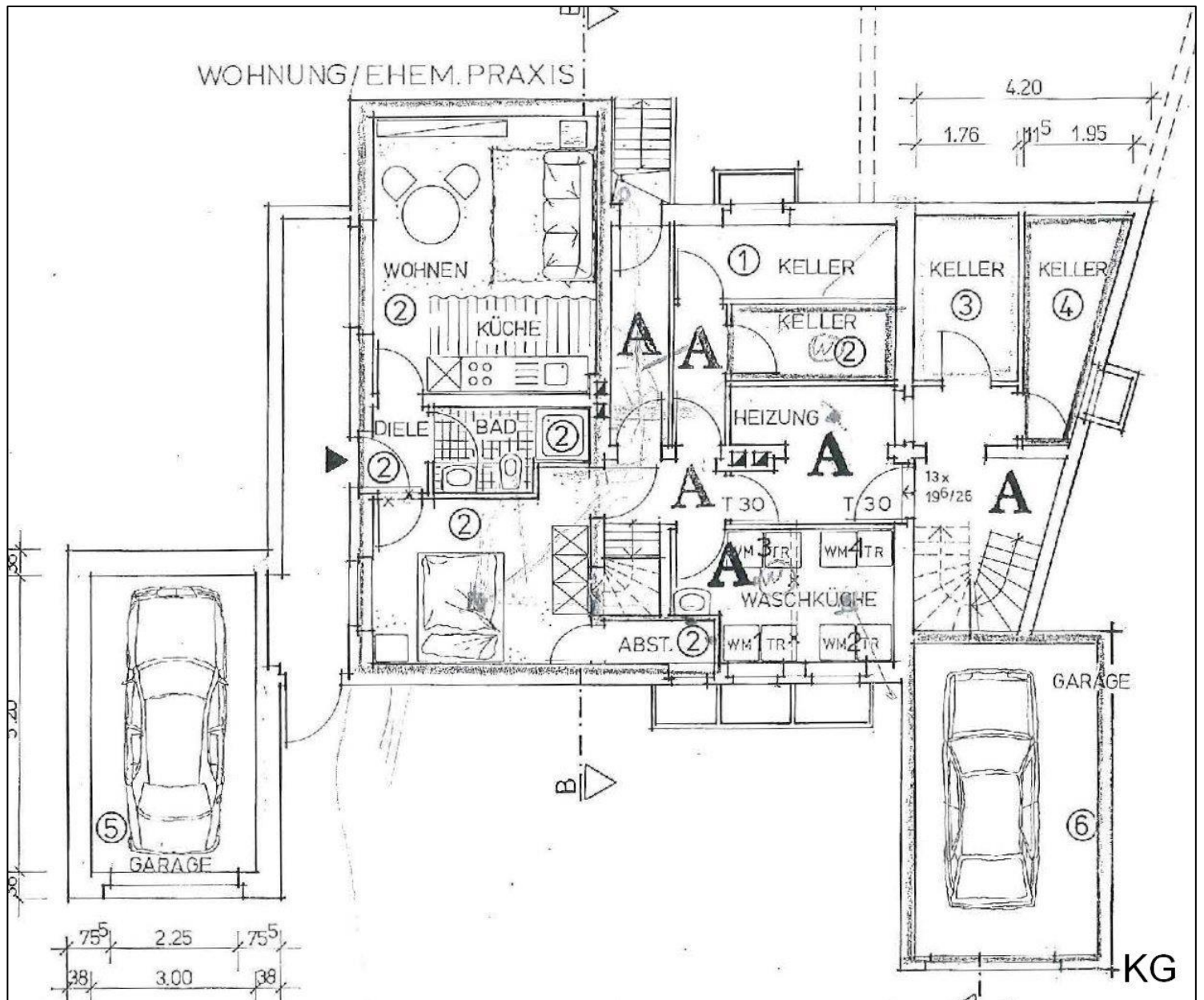
Herkendell 9

Tel. 0201 / 780447









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