Essen / Bredeney

Ein Haus der ganz besonderen Art! Repräsentative Stadtvilla mit wunderschönem Garten

CODE DU BIEN: 24029016

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 405 m² • **PIÈCES:** 13 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 907 m²

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24029016
Surface habitable	ca. 405 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	13
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1936
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1988
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 162 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	175.20 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

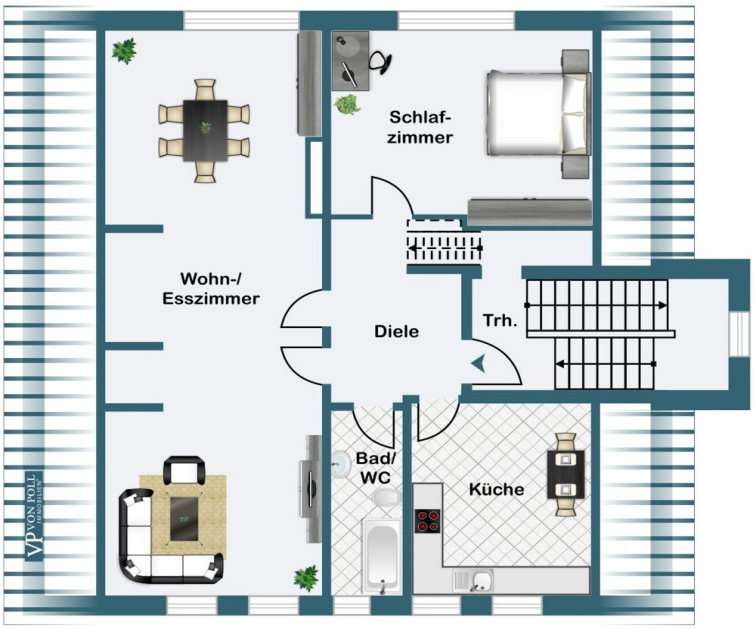
La propriété

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

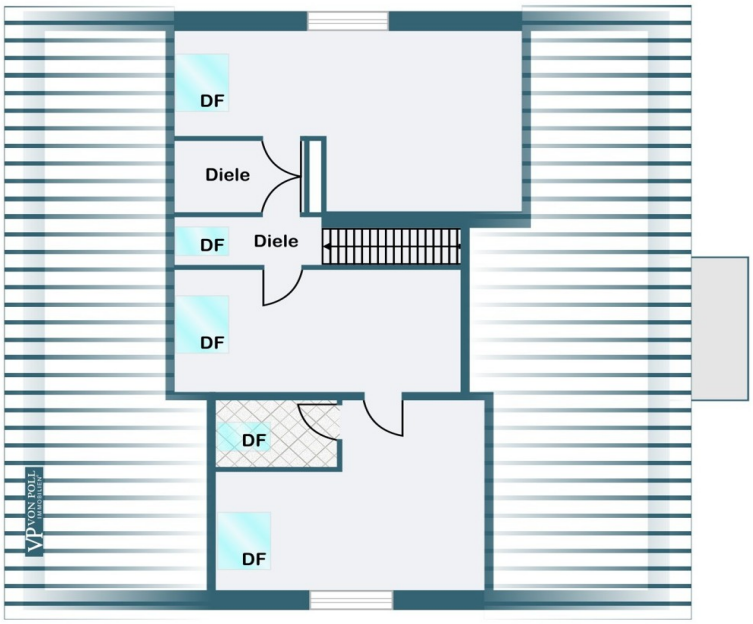
Plans d'étage

Erdgeschoss

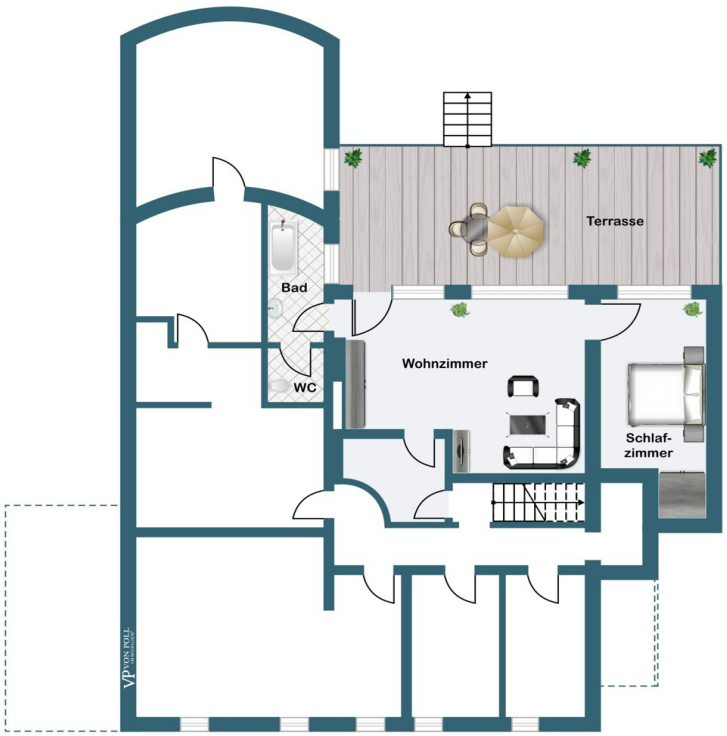
Obergeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Une première impression

Ein Traum wird wahr! Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus / Generationenhaus mit großem Garten, Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen. Diese Immobilie im begehrten Stadtteil Essen Bredeney bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Der äußerst gepflegte Altbau aus dem Jahr 1936 verfügt über 3 ausgebaute Geschosse, einen wunderschönen Garten, 2 Terrassen, einen Balkon und eine Einliegerwohnung. Auf insgesamt ca. 405m² Wohnfläche haben Sie 13 Zimmer zur Verfügung und durch die bauliche Gestaltung die Option, die Immobilie als Einfamilien- oder auch als Mehrfamilienhaus zu nutzen. Die gesamte Grundstücksfläche mit Garten, Garage und mehreren Stellplätzen beläuft sich auf ca. 907m². Dieses Haus wird Sie überraschen, denn hinter der Klinkerfassade erwarten Sie einige sehr ausgefalle Details, die das Haus zu etwas ganz Besonderem machen. Das zeigt sich schon beim Betreten des hellen Treppenhauses, das nicht nur durch die schöne alte Treppe beeindruckt, sondern auch durch die besondere Wandgestaltung. Im ca. 135m² großen Erdgeschoß befinden sich 4 Zimmer sowie eine große Küche und ein helles Badezimmer mit einem geschmackvollen, dezent farbigen Bleiglasfenster. Der Wohn-/Essbereich ist mit ca. 66m² wunderbar groß und hohe Bogenfenster im Erker lassen viel Licht hinein. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick auf die Terrasse und ins Grüne. Die sehr hochwertigen Mosaikarbeiten an den Wänden des Erkers unterstreichen das schöne Ambiente. Das Obergeschoß verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120m² und ebenfalls über 4 helle Zimmer, Küche und Bad. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon, von dem Sie einen herrlichen Blick in den sehr gepflegten und schön angelegten Garten genießen. Viel Platz haben Sie auch im voll ausgebauten Dachgeschoß, das Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 85m² einen großen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer mit Blick zum Garten, eine Küche und ein Bad bietet. Hinzu kommt ein Spitzboden von ca. 45m². Ein weiteres Plus: Im Kellergeschoß befindet sich eine Einliegerwohnung mit ca. 64m² Wohnfläche, 2 hellen Zimmern und einer eigenen, großen Terrasse. Außerdem stehen Ihnen weitere 5 Kellerräume zur Verfügung, die Sie als Hobby- oder Vorratsräume nutzen können. Insgesamt handelt es sich bei dieser schönen Immobilie um eine echte Rarität. Hier leben Sie in beliebter Bredeneyer Wohnlage und genießen großzügiges Altbau-Flair mit vielen künstlerischen Elementen, hohen Decken, schönem alten Parkettboden und vor allem einem herrlich großen Garten. Seine liebevolle, gepflegte Gestaltung und die Kombination aus altem Baumbestand und schön angelegten Bereichen mit Pflanzen und blühenden Blumenbeeten, vielen Sonnenplätzen und der großen Terrasse verleihen diesem Haus zusätzlichen Charme. Das Objekt befindet sich in sehr gepflegtem Zustand, bedarf jedoch in einigen Bereichen einer Modernisierung und bietet so die Chance, Ihre individuellen Wünsche umzusetzen. Es ist ideal für Familien geeignet und garantiert eine

Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die volle Ausstattung aller Geschosse ist es ebenso als Mehrfamilienhaus nutzbar. Wenn wir sie begeistern konnten, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Détails des commodités

- Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus / Generationenhaus
- Schöner Lebensmittelpunkt in ausgezeichneter Lage
- Repräsentatives Erscheinungsbild
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Echtholzparkett
- Großer, gepflegter Garten
- Zwei große Terrassen
- Balkon
- Garage
- 3 Stellplätze
- Neue Gasheizung aus 2023

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Tout sur l'emplacement

Bredeney: Die gehobene Wohnlage im Essener-Süden. Ruhiges und zentrales Wohnen. Der beliebte Stadtteil liegt im Süden von Essen und bietet eine schnelle Anbindung in die umliegenden Städte im Ruhrgebiet. Der Düsseldorfer Flughafen ist über die A52 in 15 Minuten zu erreichen. Lassen Sie Ihr Auto doch mal in der Garage. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen. Ebenso Einkaufs- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Restaurants. Ausflugsziele in der Nähe: Baldeneysee, Wildgehege im Heissiwald, Ruine Isenburg, Schloss Baldeney, Vogelschutzgebiet, Villa Hügel als ehemaliger Sitz der Industriefamilie Krupp mit dem schönen Hügelwald. Die Kombination von städtischer Lage mit sehr viel Grün, der perfekten Infrastruktur und einem exklusiven Wohnumfeld ist nahezu unschlagbar.

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 175.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen
E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com