

Essen / Bredeney

# Die Besondere! Außergewöhnlich schöne Eigentumswohnung in Top-Lage!

*Objektnummer: 25029019*



**KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25029019	Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

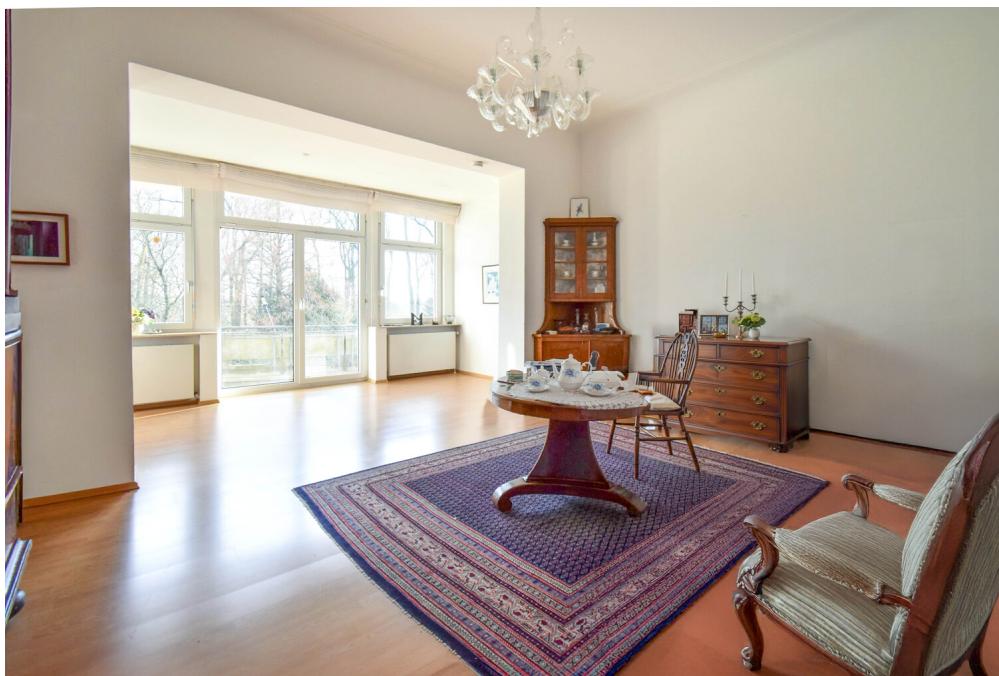
**Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	138.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2035	Energie- Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



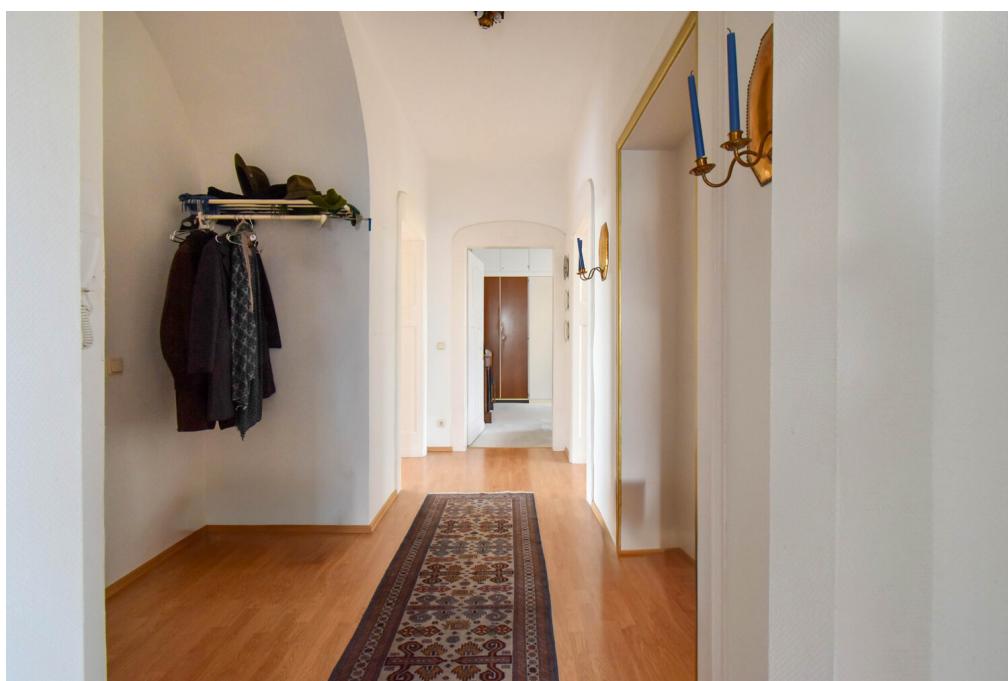
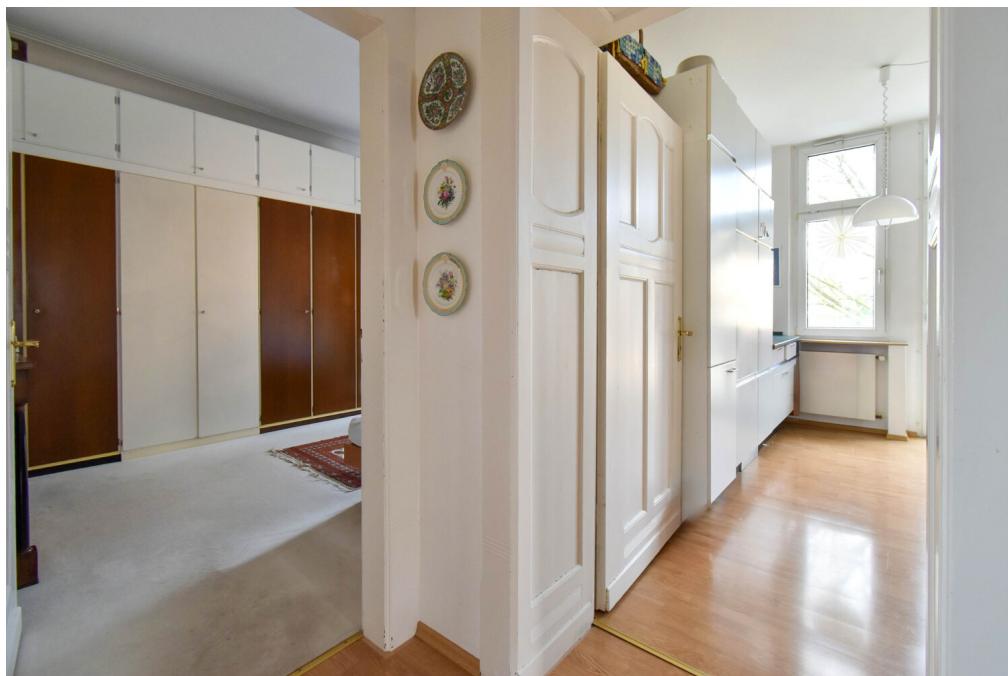
Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



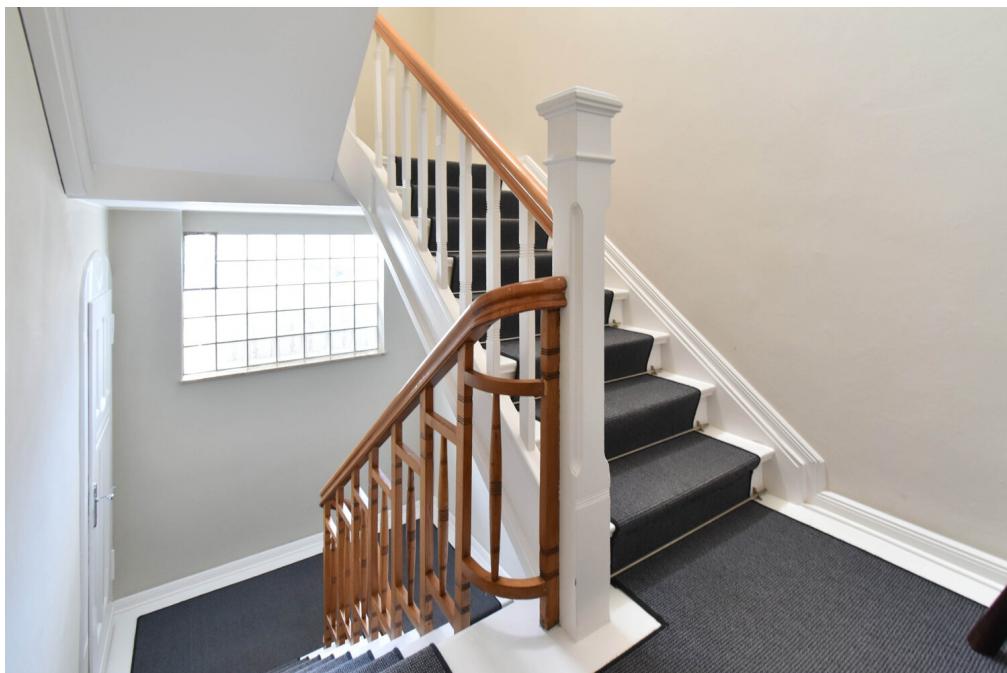
Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle 3,5-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses aus dem Jahr 1900 mit nur drei Wohneinheiten. Das Gebäude besticht durch seinen klassischen Altbaucharakter und seine gute Lage.

### Wohnen und Essen – hell und offen

Ein zentraler Wohnbereich der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer. Viel Tageslicht, eine angenehme Raumgröße und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre. Der uneinsehbare, großzügige Balkon schafft Raum für ein ungestörtes Essen mit 6-8 Personen und eröffnet einen atemberaubenden Blick in den Garten sowie auf den angrenzenden Kruppwald mit seinen hohen Buchen.

### Küche – lichtdurchflutet mit Balkonzugang

Die Küche ist hell und freundlich und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zu einem weiteren, kleinen Balkon, der sich ideal für den Kaffee am Morgen oder eine kurze Pause im Freien eignet.

### Schlafzimmer & weiteres Zimmer – komfortabel und vielseitig

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

### Bad und Gäste-WC – funktional und alltagstauglich

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das zum Entspannen einlädt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das für weiteren Komfort im Alltag und bei Besuch sorgt.

### Fazit – Altbaucharme mit durchdachter Aufteilung

Diese Altbauwohnung vereint den besonderen Charme eines historischen Hauses mit einer praktischen und gut durchdachten Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die für einen Altbau außergewöhnlich hohe Deckenhöhe, die den Räumen ein beeindruckendes Maß an Großzügigkeit und Helligkeit verleiht. Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die das besondere Wohnambiente eines Altbaus in ruhiger Umgebung schätzen.



VON POLL  
IMMOBILIEN

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern.

**Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Ausstattung und Details

- Altbauwohnung in einem 3-Parteienhaus
- Baujahr 1900
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- großes Schlafzimmer
- Arbeits-, Gäste-, oder Kinderzimmer
- helle Küche mit Zugang zu einem kleinen Balkon
- 1 Bad mit Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC
- Abstellkammer
- Stuck
- Holztüren mit schönen Zargen
- Glasfaser
- 1 Kellerraum

**Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Alles zum Standort

Essen-Bredeney ist äußerst beliebt und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit der exklusivste Stadtteil mit hoher Wertbeständigkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich hier vorwiegend Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Durch die Nähe zum Zentrum und doch umgeben von zahlreichen Grünanlagen, bietet Bredeney eine hervorragende Infrastruktur für gehobene Ansprüche.

Die optimale Anbindung an die A52 leitet Sie in ca. 20 Autominuten nach Düsseldorf. Auch Mülheim, Velbert, Wuppertal, Bochum oder Dortmund sind nicht weit. Zum Shoppen gelangen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell in die Innenstadt.

Ob ein Restaurantbesuch in Rüttenscheid, eine Fahrradtour oder eine Joggingrunde am Baldeneysee, die Freizeitgestaltung lässt hier keine Wünsche offen. Zahlreiche Reiterhöfe und verschiedene Golfplätze runden das Angebot ab.

Im Zentrum von Bredeney finden Sie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Ärzte und Schulen. Gehobene Gastronomie erreichen Sie in kürzester Zeit zu Fuß. Zentral und doch die Natur fast vor der eigenen Haustür, hier können Sie die Seele baumeln lassen. Stressfreie kurze Wege und attraktive Angebote machen Bredeney zu einem der begehrtesten Stadtteile!

**Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Objektnummer: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)