

Essen / Bergerhausen

Modernes Familienglück! Wohnen, Genießen und Entspannen auf höchstem Niveau Stilvolle Doppelhaushälfte mit Pool und Kamin

Property ID: 26029018



PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 601 m²

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Contact partner**

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

At a glance

Property ID	26029018	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 238 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	76.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.06.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

The property



Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

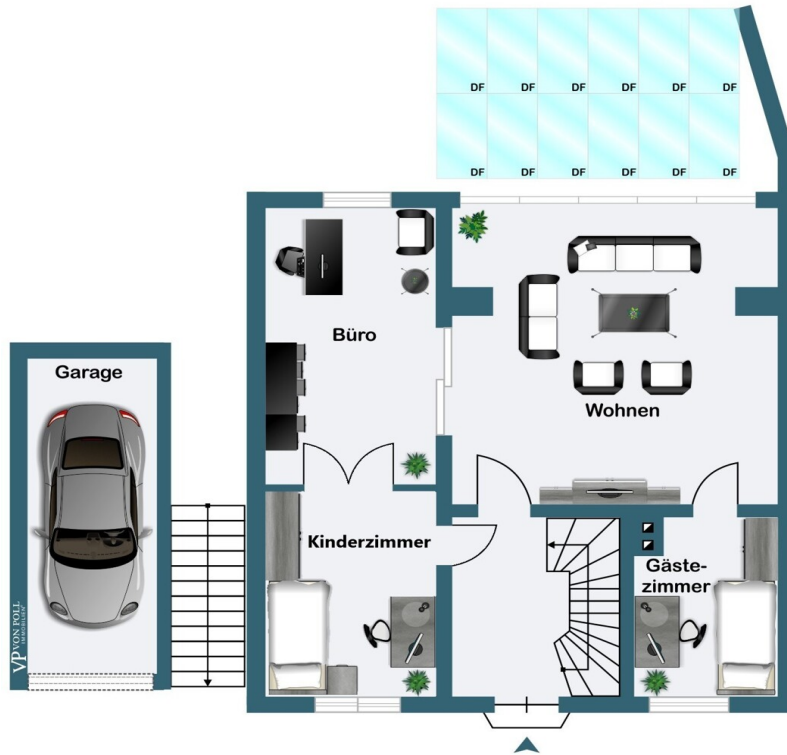
The property

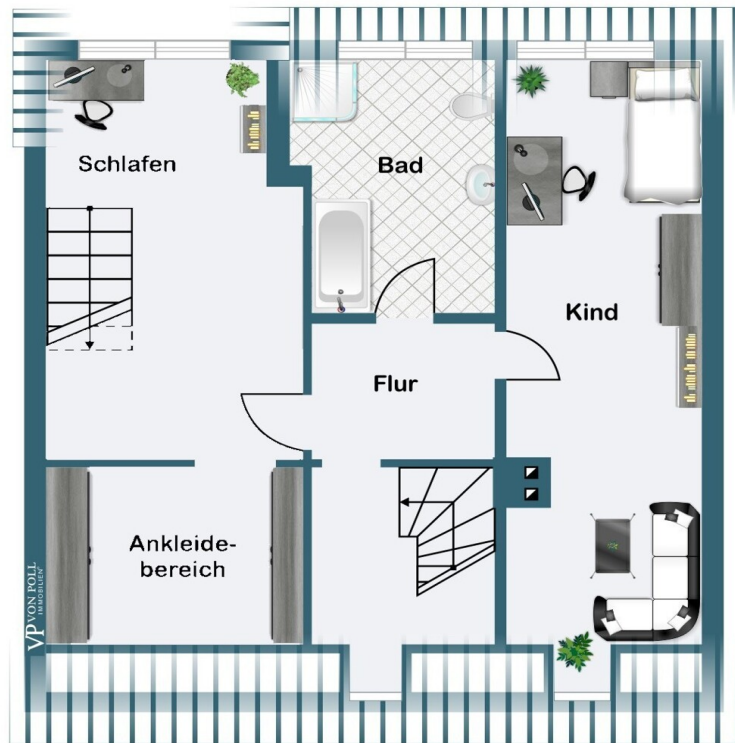


Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

A first impression

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2017 wurde die Immobilie geschmackvoll modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden, neuwertigen Zustand. Hochwertige Materialien, durchdachte Ausstattungsdetails und großzügige Wohnbereiche schaffen ein stilvolles Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Gästezimmer sowie einem Kinderzimmer. Ein separater Büroraum, der über große Falttüren sowohl vom Wohn- als auch vom Kinderzimmer erreichbar ist, ergänzt das durchdachte Raumangebot. Die variable Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Nutzung – sei es als stilvolles Homeoffice, private Bibliothek, ruhiger Rückzugsbereich oder als zusätzliche Fläche für das Kinderzimmer.

Das Souterrain präsentiert sich als Herzstück des Hauses. Die großzügige, modern gestaltete Küche geht harmonisch in den angrenzenden Essbereich über und schafft ein offenes, kommunikatives Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit herrlichem Blick in den Garten. Ein stilvoll platzierter Kamin, der sowohl vom Essbereich als auch vom Wintergarten aus sichtbar ist, verleiht diesen Bereichen eine besonders behagliche Atmosphäre. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Das Kinderzimmer und das großzügige Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich bietet ein exklusives Wohngefühl. Von dort führt eine Treppe in den ausgebauten Schlafbereich unter dem Dach, der mit seinen sichtbaren Holzbalken eine außergewöhnlich wohnliche und charaktervolle Atmosphäre schafft. Ein modernes Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Gestaltung und eleganten grauen Fliesen.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Der Garten mit Pool bildet eine private Wohlfühloase, während die großzügige Sonnenterrasse ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien schafft. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird. Als zusätzliche Absicherung steht eine Gasheizung als Backup-System zur Verfügung. In nahezu allen Räumen sorgen integrierte Lichtspots für

ein angenehmes Ambiente, während praktische Einbauschränke zusätzlichen Stauraum schaffen. Hochwertige Holztüren sowie teilweise verbaute Sprossenfenster unterstreichen den gepflegten und stilvollen Charakter des Hauses.

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, das gleichermaßen durch seine Wohnqualität wie durch seine behagliche Atmosphäre überzeugt.

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Details of amenities

- sehr gepflegte Doppelhaushälfte
- ca. 238 m² Wohnfläche
- Baujahr 1960
- Kernsanierung 2017
- Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss
- Eingebaute Lichtspots
- Wintergarten
- Kamin
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Fußbodenheizung durch Wärmepumpe und als Backup Gas
- Holztüren
- Einbauschränke
- Garten mit Pool
- große Sonnenterrasse
- 1 Garage

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

All about the location

Der Essener Stadtteil Bergerhausen liegt südöstlich der Innenstadt. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch gepflegte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, ruhige Seitenstraßen und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zum Ruhrtal sowie zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Darüber hinaus laden zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die nahegelegenen Ruhranlagen zu abwechslungsreichen Aktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bus- und S-Bahn-Haltestellen bestehen schnelle Verbindungen in die Essener Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A52 und A40 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Bergerhausen verbindet urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität und bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – ein attraktiver Wohnstandort für Singles, Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Property ID: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com