

Essen / Bredeney

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

*Property ID: 25029019*



PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

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

**Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## At a glance

Property ID	25029019	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 127 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1900	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

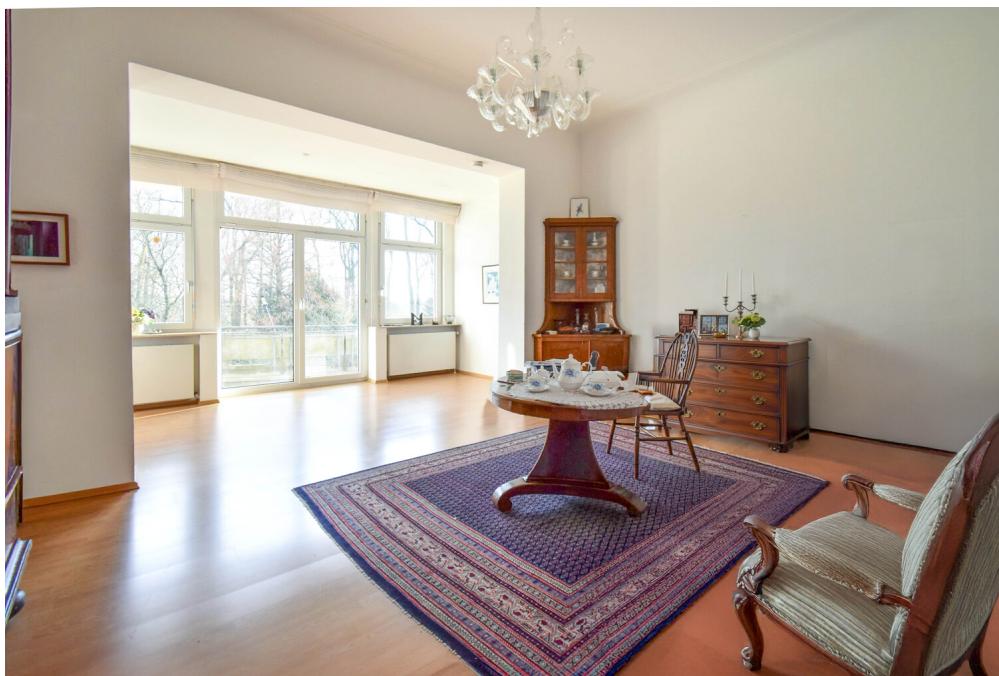
Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	138.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.12.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## The property



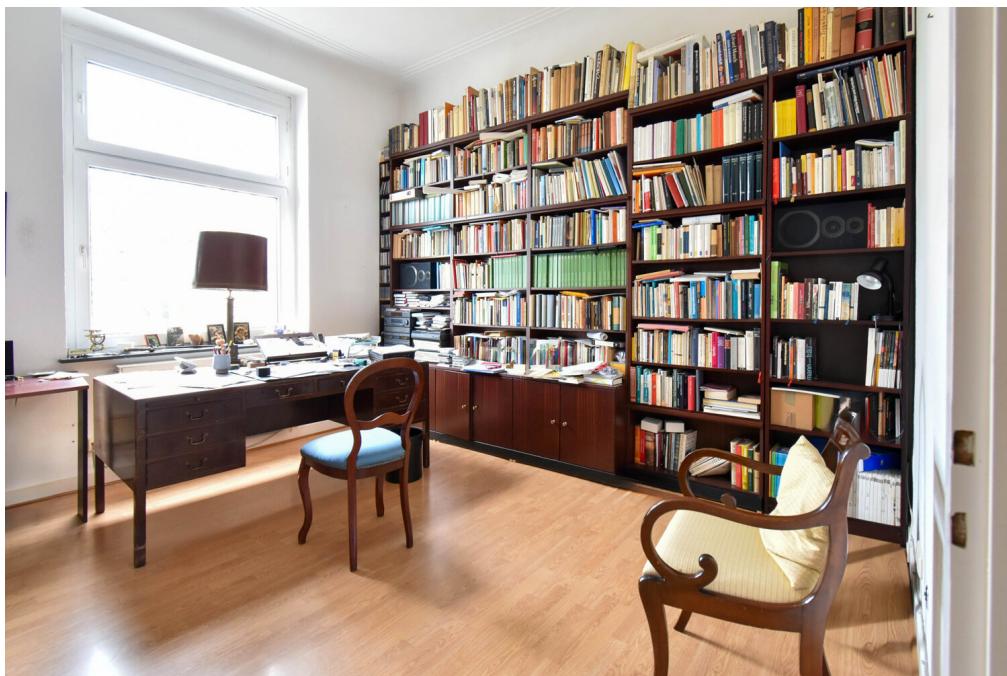
Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## The property



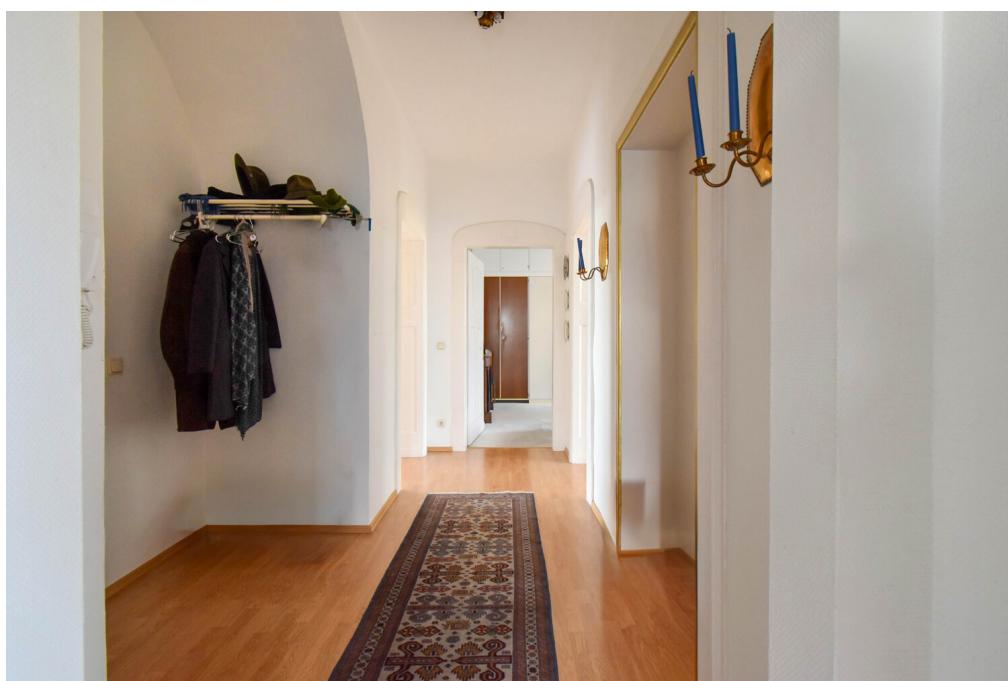
Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## The property



Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## The property



Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## The property



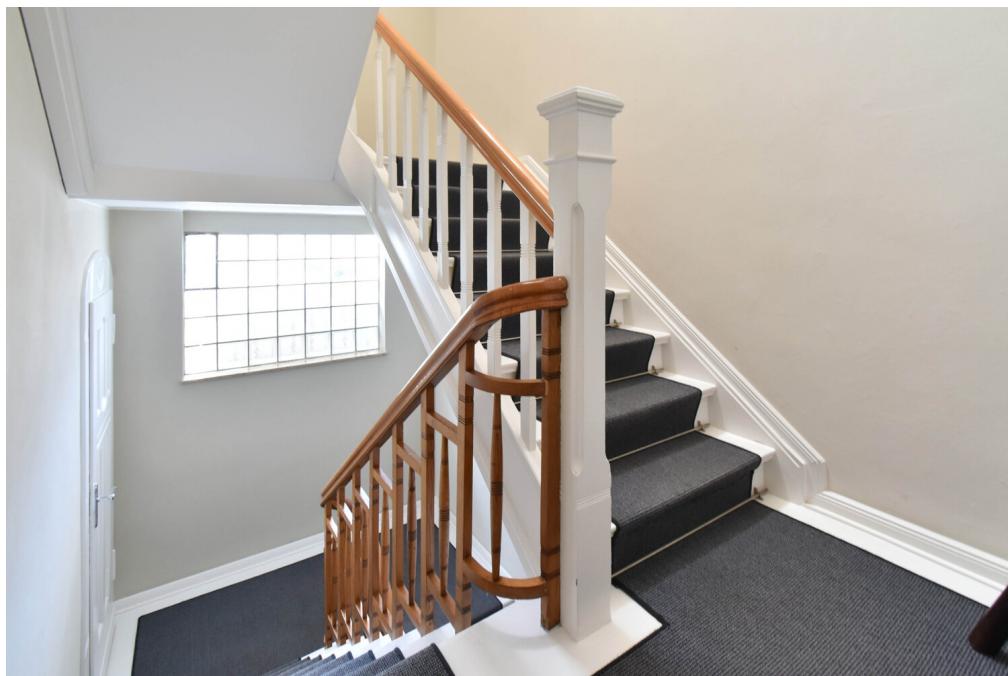
Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## The property



Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## The property



Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## 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: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## A first impression

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  
REAL ESTATE

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

**Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

## All about the location

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!

**Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney**

## 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](mailto:essen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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