Essen / Bredeney

Doppelhaushälfte inmitten der Natur! Wohnen wie im Urlaub

Property ID: 25029012

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 120 m^2 • **ROOMS:** 4.5 • **LAND AREA:** 1.416 m^2

Property ID: 25029012 - 45239 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: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

At a glance

Property ID	25029012
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Car port, 1 x Other

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 82 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	27.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	185.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

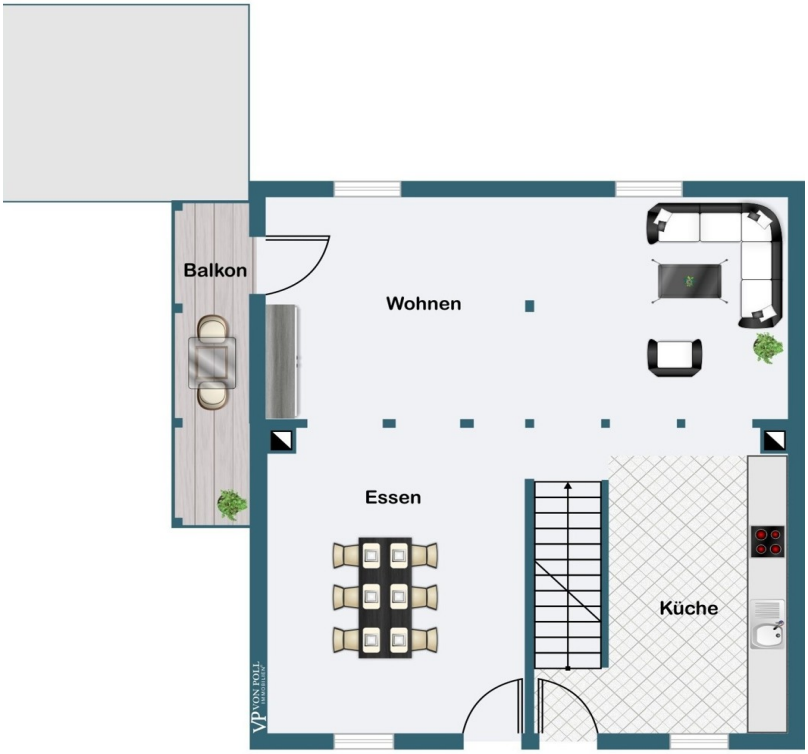
The property

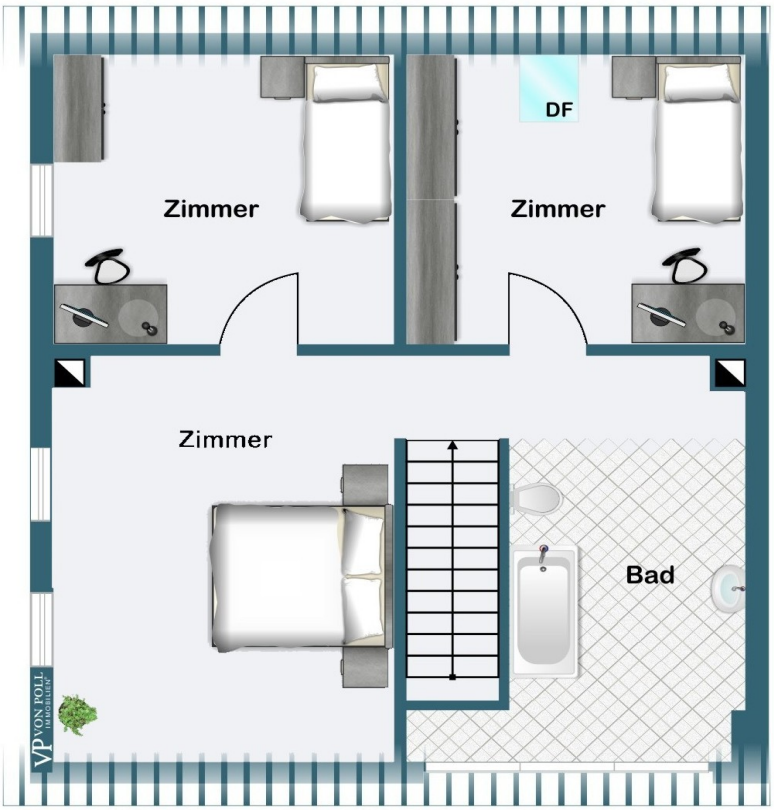
Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

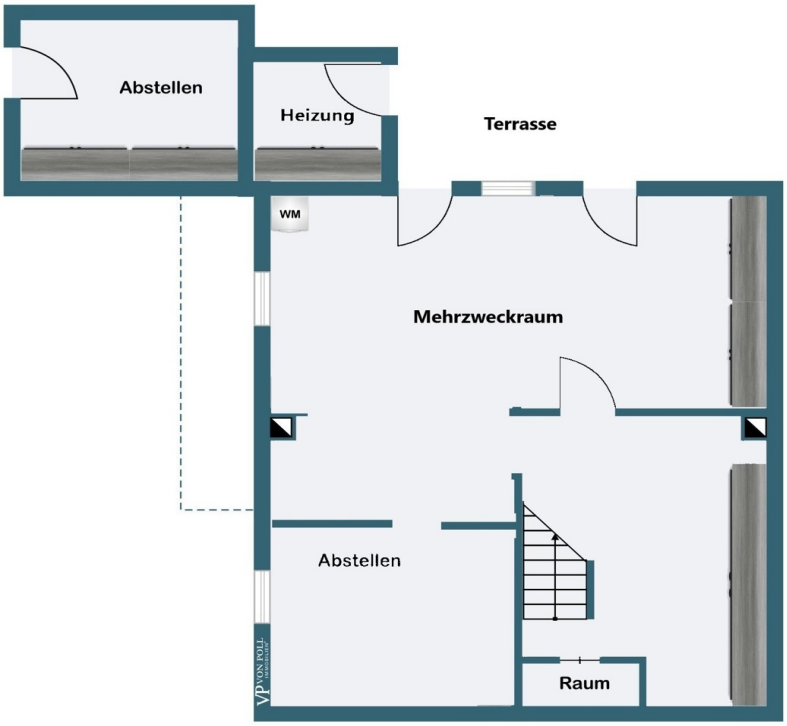
The property

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Floor plans




Zimmer
DF
Zimmer
Zimmer
Bad



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: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

A first impression

Willkommen in einem echten Unikat mit Geschichte und Charakter: Diese charmante Doppelhaushälfte aus der Jahrhundertwende begeistert mit liebevollen Fachwerkelementen, einer besonderen Raumaufteilung und einem herrlichen Ausblick ins Grüne. Das Haus befindet sich in Hanglage und bietet auf mehreren Ebenen Platz für individuelle Wohnträume – ideal für alle, die das Besondere suchen und bereit sind, eine umfassende Modernisierung anzugehen.

Wohnen mit Weitblick:
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der direkt auf den Balkon führt. Die Fachwerkelemente verleihen dem Raum eine behagliche und authentische Atmosphäre. Angrenzend befindet sich der separate Küchenbereich – mit genügend Platz für eine moderne Einbauküche. Die gemütliche Atmosphäre des Altbaus lässt sich hier mit modernen Elementen wunderbar kombinieren.

Rückzugsorte im Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss beherbergt drei Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen lassen. Das Badezimmer überzeugt durch Großzügigkeit und ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Über das Hauptschlafzimmer führt eine Leiter in den Dachspitz – ein charmantes Extra, das sich als Dachstudio, Galerie, Leseecke, oder Stauraum nutzen lässt.

Mehr Raum im Untergeschoss:
Ein echtes Highlight ist der große, helle Mehrzweckraum im Untergeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den idyllischen Garten. Ob als Fitness-/Wellnessbereich, Atelier oder mit dem Einbau einer Sommerküche – hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Gartenidylle mit Fernblick:
Der liebevoll angelegte Garten bietet nicht nur Ruhe und Entspannung, sondern auch einen beeindruckenden Weitblick ins Ruhrtal. Hier genießen Sie Natur pur – ob beim Frühstück im Freien oder beim Gärtnern in der Nachmittagssonne.

Zugang und Parkmöglichkeiten:
Zur Immobilie gehören ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor. Vom Carport

aus gelangt man per Wegerecht auf das Grundstück. Somit ist die Doppelhaushälfte bequem zu erreichen.

Modernisierung & Potenzial:
Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch viel Gestaltungsspielraum. Mit kreativen Ideen lässt sich hier ein ganz persönliches Traumhaus verwirklichen – voller Charme, Charakter und Geschichte.

Fazit:
Ein Haus mit Seele, das auf Menschen wartet, die seinen besonderen Flair zu schätzen wissen und bereit sind, es in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Ideal für Familien, kreative Köpfe oder Individualisten, die das Ursprüngliche lieben und das Potenzial eines Altbaus zu nutzen wissen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Details of amenities

- Einzigartige Lage inmitten der Natur
- Weitblick
- Doppelhaushälfte
- Holzverkleidung
- Fachwerk im großen Wohn-Essbereich
- Spitzboden
- Balkon
- Terrasse
- großer Garten
- Abstellraum unter dem Balkon
- Gartenschuppen
- 1 Carport
- 1 Stellplatz
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Wegerecht zum Grundstück

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

All about the location

Dieses einzigartige Objekt befindet sich in begehrter, ruhiger Randlage von Bredeney, unweit von Werden. Die Lage besticht durch ihre Idylle, die Nähe zur Ruhr und zur charmanten Altstadt Werden mit kleinen mittelalterlichen Gassen in denen man individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants finden kann. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem der nahe gelegene Baldeneysee. Selbstverständlich ist auch eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ausreichend sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, eine S-Bahn Verbindung nach Essen und Düsseldorf sowie der schnell erreichbare Autobahnanschluss zur A52 runden den Standort ab.

Property ID: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25029012 - 45239 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com