

Essen / Bredeney

Wohnen kann so schön sein! Schicke Dachgeschosswohnung in Top-Lage

Property ID: 26029005



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

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

Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

At a glance

Property ID	26029005	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 81 m ²	Type	Attic
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	1	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Equipment	Fireplace, Balcony
Year of construction	1920		

Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	205.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.04.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

The property



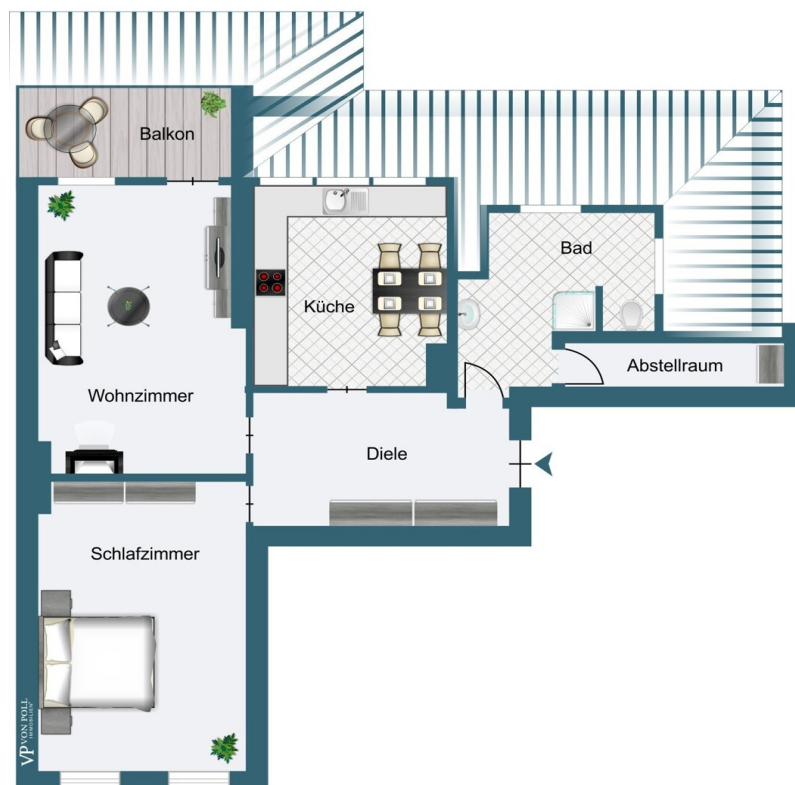
Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029005 - 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: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

A first impression

Im Dachgeschoss eines gepflegten Dreiparteienhauses aus dem Jahr 1920 erwartet Sie diese charmante Wohnung mit rund 81 m² Wohnfläche. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen ein freundliches, offenes Wohngefühl und verleihen der Wohnung einen stilvollen, einladenden Charakter. Die durchdachte Aufteilung lädt dazu ein, sich sofort wohlfühlen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geschmackvoll gestaltete Diele, die durch ein elegantes Lichtband besonders in Szene gesetzt wird. Dieses Detail sorgt für eine angenehme Beleuchtung und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Das Herzstück dieser besonderen Dachgeschosswohnung ist der einladende Wohnbereich, der durch seine charmanten Details und eine warme Wohnatmosphäre überzeugt. Eine markante gemauerte Wand verleiht dem Raum einen individuellen Charakter und harmoniert perfekt mit dem vorhandenen Kamin, der gerade in den kühleren Monaten für eine behagliche Stimmung sorgt. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht die wohnliche Eleganz.

Der vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon ist mit einer Holzbeplankung versehen und bietet einen gemütlichen Rückzugsort im Freien.

Die Küche verfügt über eine schöne Einbauküche, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt und sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Hier verbinden sich moderner Komfort und liebevoller Altbaucharme auf besonders gelungene Weise.

Das moderne Badezimmer besticht durch hochwertige Fliesen und fügt sich stilvoll ins Gesamtbild der Wohnung ein. Es überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung und angenehmer Wohlfühlatmosphäre. Angeschlossen ist ein praktischer Abstellraum, in den auch eine Waschmaschine passt.

Ein eigener Kellerraum ermöglicht zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot der Wohnung sinnvoll ab.

Im Jahr 2017 wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden u. a. die Fenster und das Bad erneuert und die Elektro-Leitungen auf einen aktuellen Stand gebracht.

Fazit – Ihr Rückzugsort mit besonderem Flair

Diese Dachgeschosswohnung vereint auf gelungene Weise den Charme eines Altbaus mit modernen Ausstattungsmerkmalen. In einem ruhigen 3-Parteienhaus gelegen, genießen Sie hier eine angenehme, private Wohnatmosphäre. Parkettboden, Kamin, stilvolle Details wie die besonderen Innentüren mit den kleinen Glaselementen sowie die sehr schönen Sprossenfenster verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Der gemütliche Balkon rundet das Gesamtbild ab und schafft ein Zuhause, das Individualität, Wärme und Wohnqualität auf besondere Weise vereint.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Details of amenities

- **Ansprechende Architektur in sehr ruhiger Toplage**
- **Dachgeschosswohnung in einem 3 Parteien-Haus**
- **ca. 81 m²**

- **Sichtmauerwand im Wohnzimmer mit einem Kamin**
- **Küche mit schöner Einbauküche**
- **Sehr schöner Parkettboden in den Wohnräumen**
- **Modernes Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Abstellraum mit Platz für eine Waschmaschine**
- **Diele ist mit einem schönen Lichtband ausgestattet**
- **Sprossenfenster**
- **Holztüren mit Glaselementen**
- **Balkon mit Holzbeplankung**
- **1 Kellerraum**
- **Ansprechendes Treppenhaus**

Property ID: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

All about the location

Essen-Bredeney

Essen-Bredeney ist äußerst beliebt und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit der exklusivste Stadtteil mit hoher Wertbeständigkeit. In der 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: 26029005 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com