

Essen / Bredeney

Stilvolle Eleganz in Bestlage! Großzügiges Anwesen für gehobene Ansprüche

Property ID: 26029010



PURCHASE PRICE: 2.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 406 m² • ROOMS: 14 • LAND AREA: 1.206 m²

Property ID: 26029010 - 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: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

At a glance

Property ID	26029010	Purchase Price	2.200.000 EUR
Living Space	ca. 406 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	14	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	12	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Usable Space	ca. 239 m ²
Year of construction	1930	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Underground car park		

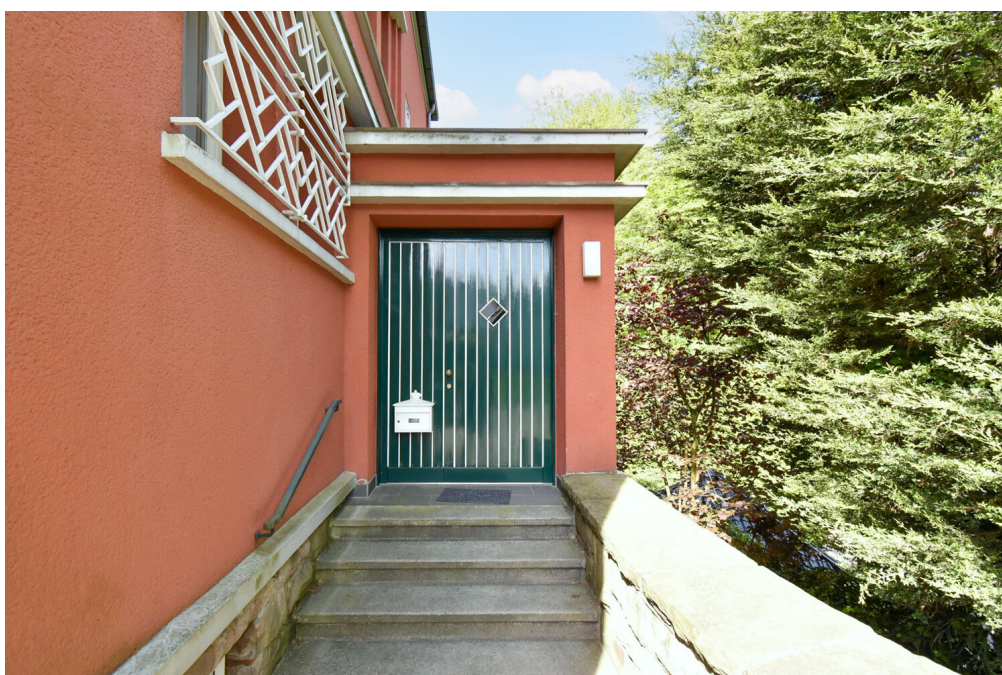
Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.04.2036	Final Energy Demand	173.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

The property



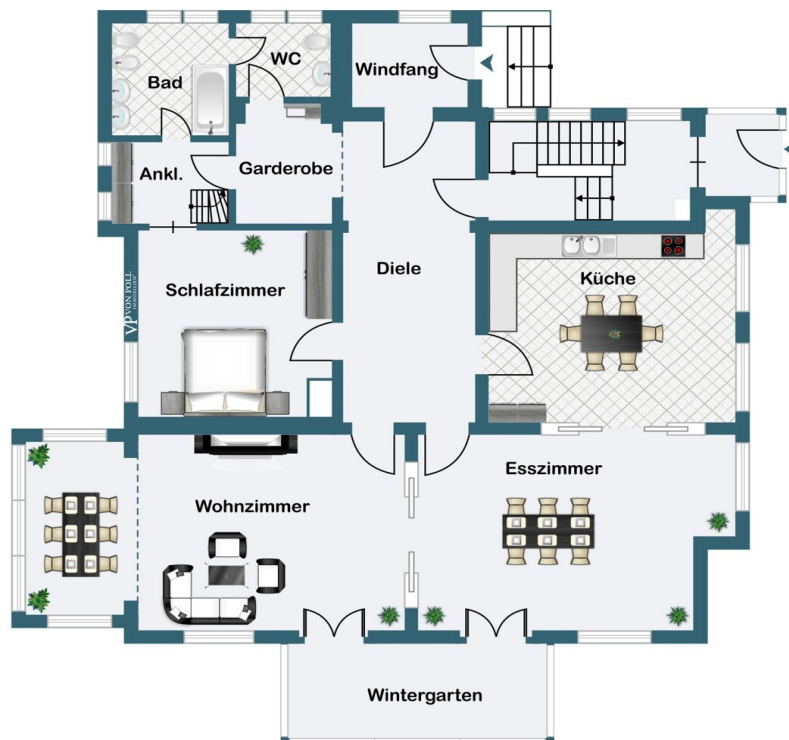
Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

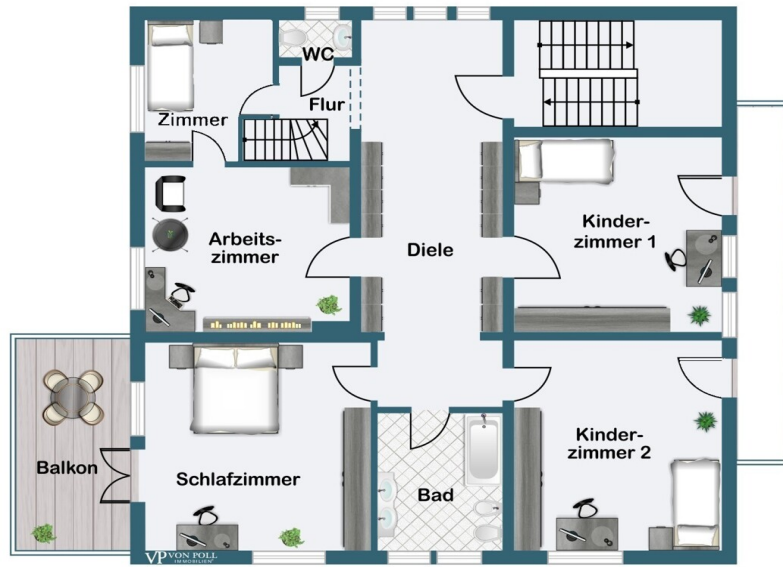
The property

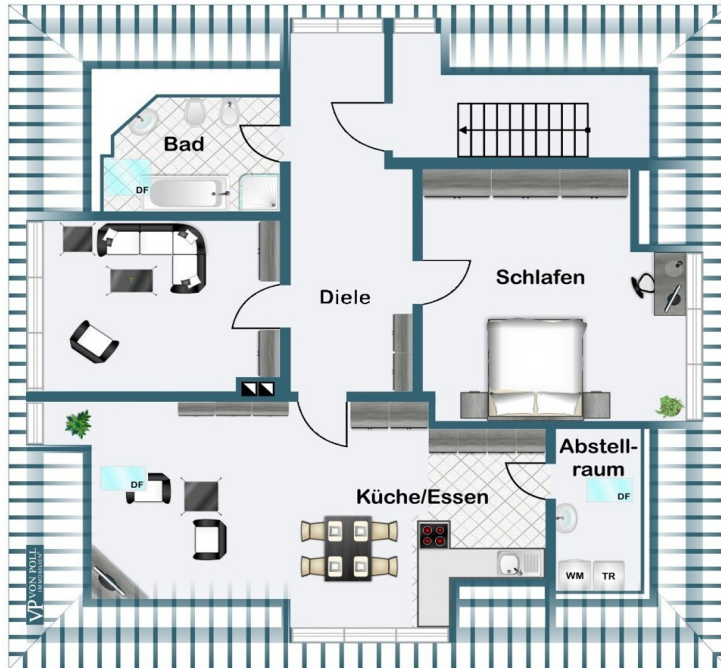


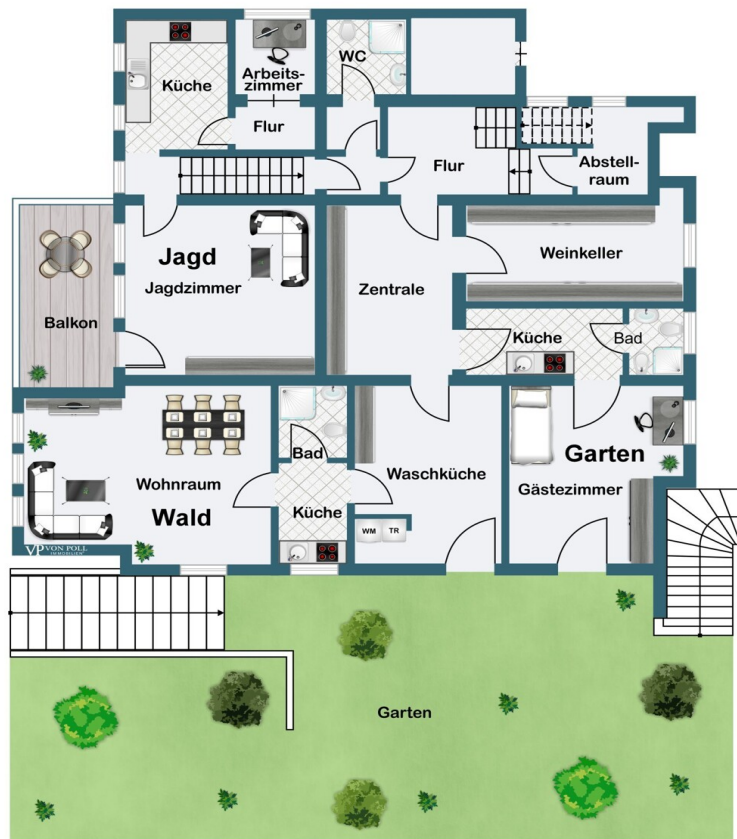
Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

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: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

A first impression

In absolut begehrter Exklusivlage und unmittelbar angrenzend an den idyllischen Kruppwald, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa aus dem Baujahr 1930 als repräsentatives Anwesen mit beeindruckender Ausstrahlung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die architektonische Handschrift vergangener Jahrzehnte verbindet sich hier auf stilvolle Weise mit einem hochwertigen Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Bereits die äußere Erscheinung vermittelt den besonderen Charakter dieser Immobilie: klassische Proportionen, liebevoll erhaltene Details und eine Bauweise, die Beständigkeit und Eleganz verkörpert.

Erdgeschoss – Repräsentation und Wohnkultur

Das Erdgeschoss ist sowohl über den Haupteingang mit zentralem Treppenhaus, das alle Ebenen des Hauses miteinander verbindet, als auch über einen separaten seitlichen Zugang mit Windfang erschlossen, der einen direkten Zugang ausschließlich zu dieser Ebene ermöglicht.

Die großzügige Diele bildet den stilvollen Auftakt und überzeugt mit einem beeindruckenden Raumgefühl. Die aufwendige Deckengestaltung wird hier mit einem Natursteinboden und anspruchsvollen Holzarbeiten kombiniert. Bereits beim Eintreten wird so die besondere Wertigkeit und der architektonische Anspruch des Hauses unterstrichen.

Eine großzügige Küche bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung und geselliges Beisammensein. Das angrenzende Esszimmer sowie das stilvolle Wohnzimmer – ausgestattet mit einem Kamin – verfügen jeweils über einen direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten, der als verbindendes Element zwischen Innen- und Außenbereich fungiert und den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigibt.

Ein weiterer Raum eignet sich flexibel als Arbeits- oder Schlafzimmer und wird durch eine separate Ankleide ergänzt. Ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC komplettieren dieses Geschoss.

Hochwertiges Parkett, feine Stuckelemente und die beeindruckende Raumhöhe schaffen ein Ambiente von zeitloser Eleganz und prägen den Charakter dieser Ebene.

Obergeschoss – Großzügigkeit und Rückzug

Im Obergeschoss setzt sich die Großzügigkeit des Hauses fort. Eine weitläufige Diele mit maßgefertigten Einbauschränken verbindet die einzelnen Räume auf elegante Weise. Zwei helle Kinderzimmer, ein weiteres Arbeitszimmer sowie ein zusätzliches kleines Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und schafft einen

privaten Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Duschwanne sowie ein separates Gäste-WC.

Dachgeschoss – Eigenständiger Wohnbereich

Das Dachgeschoss überrascht mit einem nahezu eigenständigen Wohnkonzept... Um weiterlesen zu können, fordern Sie bitte das Exposé an.

Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Details of amenities

- **Stilvolles Einfamilienhaus in Bestlage**
- **viele Nutzungsmöglichkeiten**
- **sehr anspruchsvolle Architektur mit Charakter**
- **Helle, hohe Räume mit charmanten Stilelementen**
- **hochwertige Ausstattung**
- **EG mit schönem Parkett und Stuckelementen**
- **Wohnzimmer mit Kamin**
- **Holzverkleidete Heizkörper**
- **Wintergarten**
- **Terrassenflächen**
- **schöne Einbauschränke im Dielenbereich**
- **DG mit Stäbchenparkett**
- **DG - sichtbare Holzstütze im Wohn-Essbereich**
- **Wohnlich ausbaute Nutzflächen im Untergeschoss**
- **Wintergarten im EG**
- **Balkon im OG und im UG**
- **Großer, schön angelegter Garten, angrenzend zum Kruppwald**
- **2 eigene Tiefgaragenstellplätze im Nachbarhaus und Stellplatz vor dem Eingang**

Property ID: 26029010 - 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.

Dieser Teil von Bredeney ist sicherlich eine der begehrtesten Wohnlagen im Essener Süden.

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: 26029010 - 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