

Essen / Bredeney

Stilvolle Villa in Bestlage! Ein historischer Klassiker mit Raum für Generationen

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		

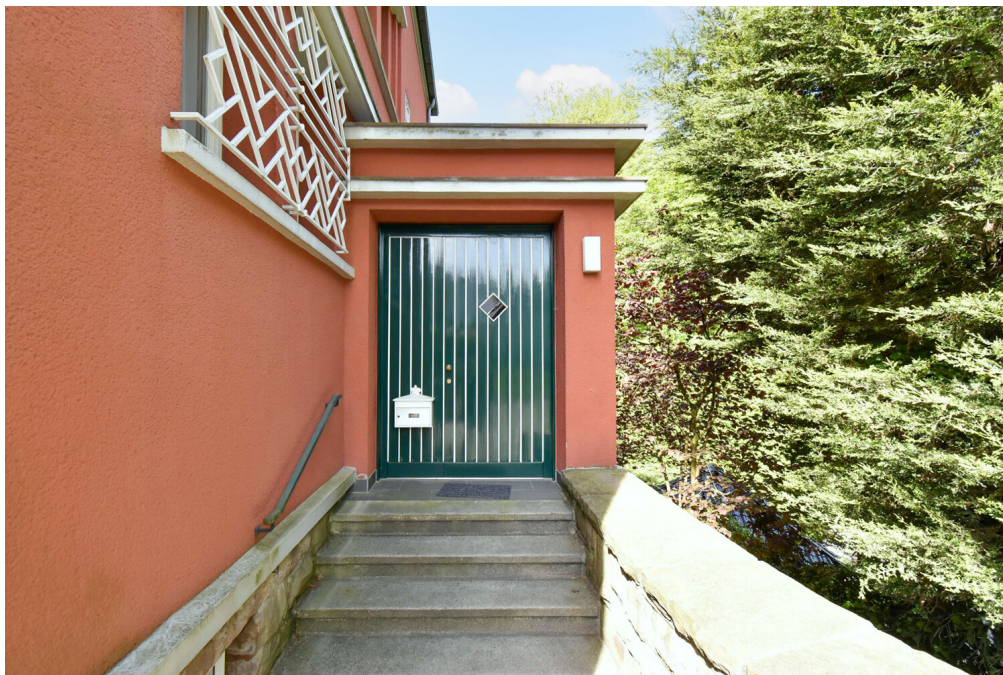
Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

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



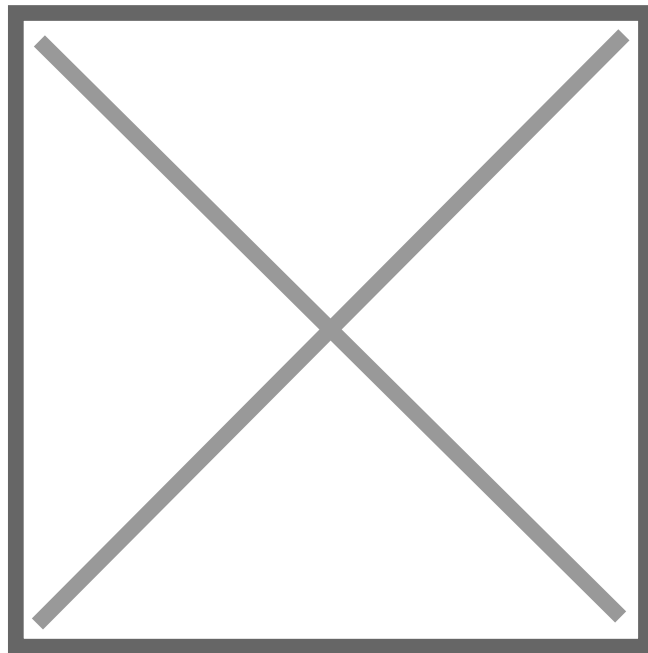
Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

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



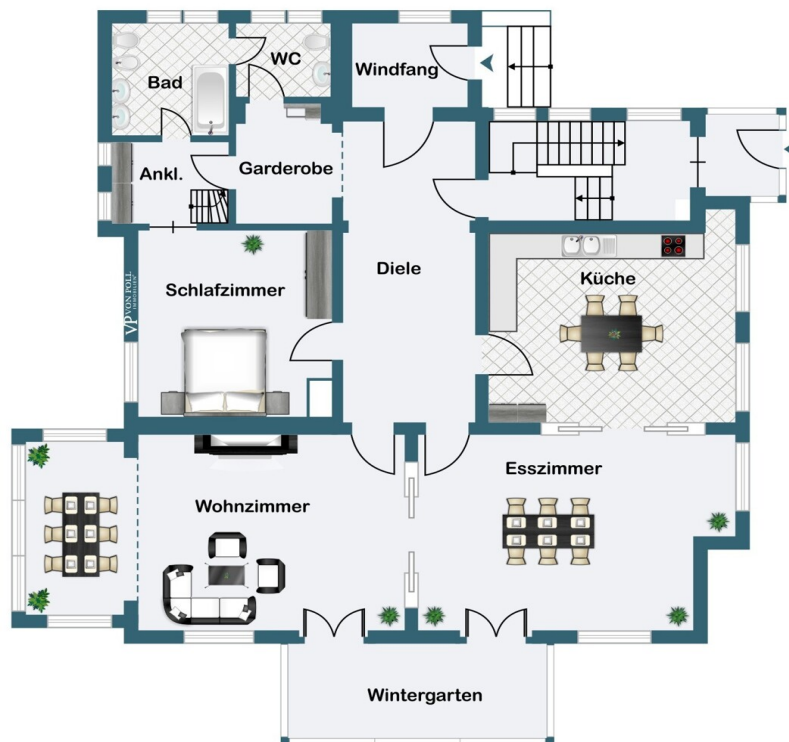
Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

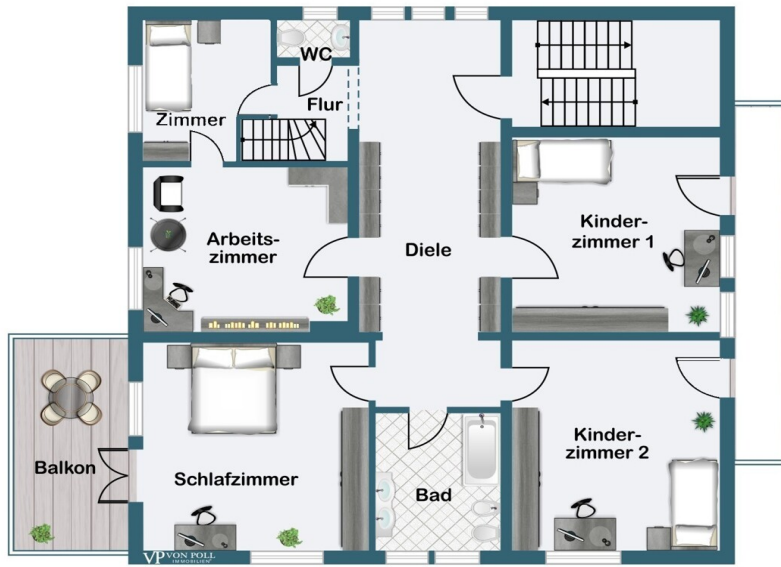
The property

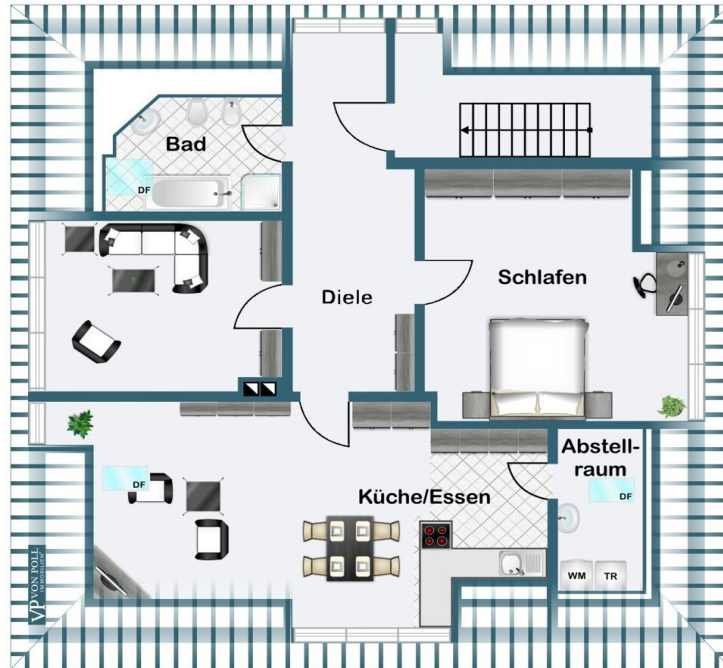


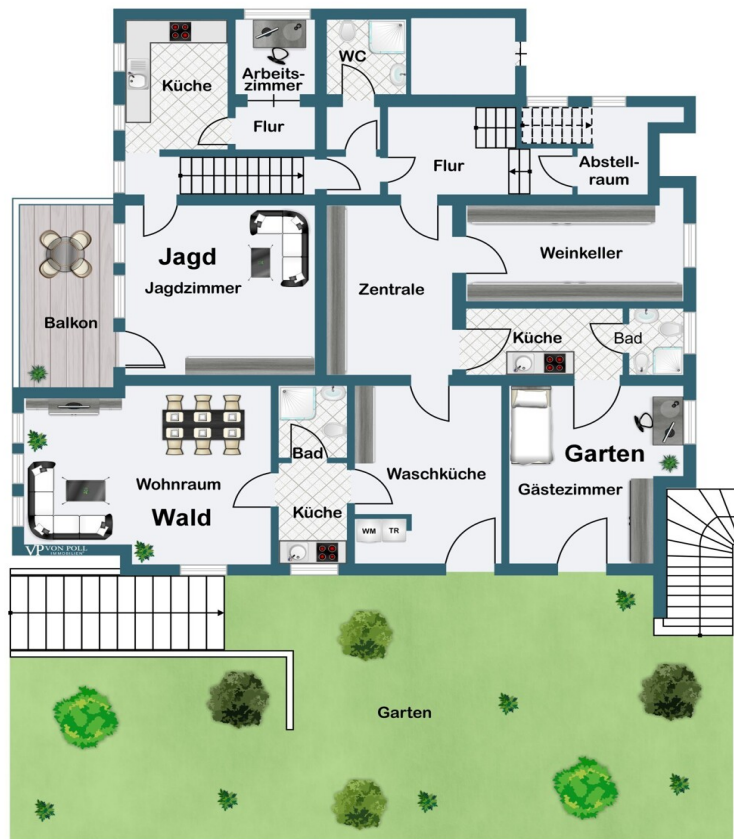
Property ID: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

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

Suchen Sie ein Zuhause, das von Familiengeschichte geprägt ist und Ihnen echten Freiraum bietet? Diese 1930 erbaute Villa liegt direkt am Kruppwald in einer der ruhigsten und grünsten Gegenden von Essen-Bredeney. Die Gegend verfügt über einen gewissen Bestand architektonisch abwechslungsreich gestalteter Häuser aus früheren Jahrzehnten. Hier ist Natur erlebbar und gleichzeitig sind Sie in wenigen Minuten mitten im Leben dieses Stadtteils, sowie in den beliebten angrenzenden mit ihrer jeweiligen besonderen Atmosphäre oder auf der Autobahn Richtung Düsseldorf.

Mit 14 Zimmern und einer Wohnfläche von über 400 Quadratmetern überragt dieses Haus die Dimensionen üblicher Einfamilienhäuser. Es ist ein Objekt, in dem Sie Ihren besonderen Lebensentwurf flexibel entfalten können, da sich die Architektur und Innengestaltung des Hauses Ihren Wünschen anpassen lässt. Hier können Sie auch Arbeit und Privatleben unter einem Dach vereinen, ohne dass sich die Bereiche in die Quere kommen. Vielleicht träumen Sie von einem echten Mehrgenerationenhaus, in dem Großeltern, Eltern und Kinder zusammen, aber dennoch autark leben können. Die integrierte Einliegerwohnung und die vorhandenen zwölf potenziellen Schlafzimmer, von denen einige separat genutzt werden können, beispielsweise von Gästen oder Au-pairs, ermöglichen hier unterschiedliche Lebensmodelle. Der Bestand von fünf Bädern und zwei zusätzlichen Gäste-WCs bietet weiteren Komfort.

Das großzügige Raumgefühl der Villa wird vor allem durch die außergewöhnlichen Dimensionen geprägt: Schon beim Betreten des Erdgeschosses erwartet Sie eine beeindruckende Raumhöhe von 3,40 Metern. Dem stehen auch die oberen Etagen mit stattlichen 3,30 Metern kaum nach. Entsprechend großzügig die Innentüren mit einer Höhe von 2,20 Metern und hochwertig gestaltet und hohe Fensterausschnitte.

Das Herzstück des Hauses ist das Erdgeschoss mit seiner einladenden Eingangsdiele. Von hier aus gelangt man in den weitläufigen Wohnbereich, dessen Mittelpunkt ein Kamin aus hellem Sandstein ist, durch seinen Glaseinbau mit Rückwärmeverrichtung behagliches Raumklima spendend.

Besonders ansprechend auch die Verbindung von Küche, Esszimmer und Wohnzimmer: diese Bereiche lassen sich durch massive, handwerklich erstklassig gearbeitete Schiebetüren flexibel trennen oder verbinden. Durch ihre Wertigkeit und Substanz wirken diese Elemente fast wie verschiebbare Wände, mit denen Sie die Nutzung im Handumdrehen bedarfsgerecht verändern und nach Belieben anpassen können. ... 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 ausgebaute 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