

Essen / Bredeney

Wenn Wohnwünsche wahr werden Schicke Gartenwohnung in Toplage

Property ID: 26029017



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26029017 - 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: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

At a glance

Property ID	26029017
Living Space	ca. 110 m²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	495.000 EUR
Type	Terraces
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	76.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.03.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

The property



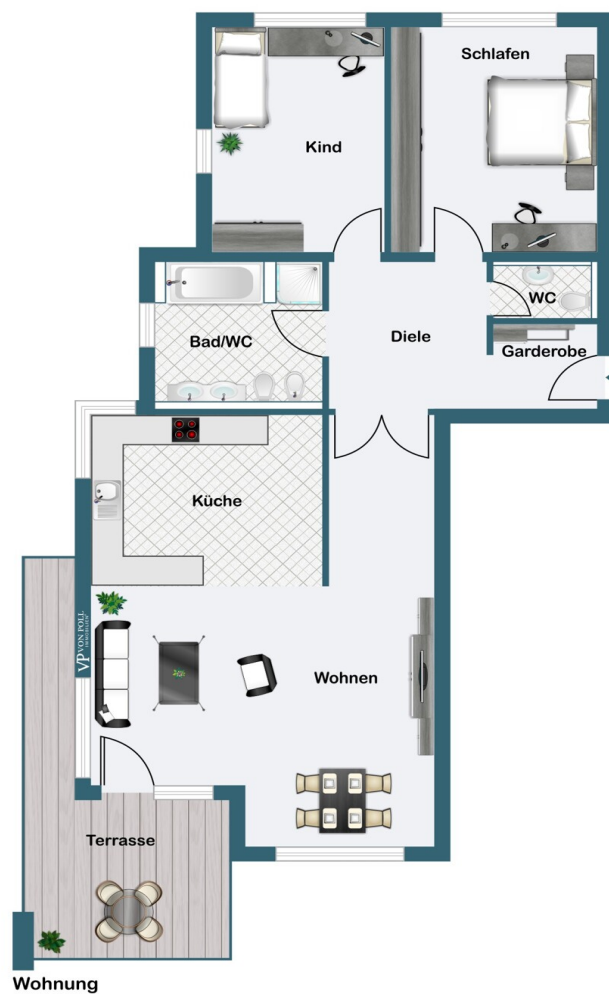
Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

The property



Property ID: 26029017 - 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: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

A first impression

Diese exklusive 3,5 Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² befindet sich in einem modernen Mehrfamilien in einer begehrten, sehr ruhigen Toplage von Bredeney. Sie bietet eine Kombination aus hochwertiger Ausstattung, Großzügigkeit und Exklusivität. Die ansprechende Architektur der Immobilie schafft bereits beim Betreten einen bleibenden Eindruck und sorgt für eine besondere Atmosphäre.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Diele von der alle Räume zugänglich sind. Durch die moderne Glastüre öffnet sich der Flur zum großzügigen Wohnbereich, der Ihnen unmittelbaren Zugang zum Garten sowie viel Tageslicht durch große Fensterfronten bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohnzimmer, das durch lichtdurchflutete Räume und elegante, großformatige Bodenfliesen überzeugt. Hier können Sie einen gemütlichen Rückzugsort schaffen und Ihren Wohnstil individuell entfalten.

Angrenzend befindet sich die offene Einbauküche, die durch ihre Funktionalität und die Verwendung hochwertiger Materialien begeistert. Die Küche ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum; ein direkter Blick in den Garten unterstreicht das angenehme Wohngefühl. Der Essbereich lässt sich ideal in den großzügigen Wohnraum integrieren und ist ebenfalls lichtdurchflutet.

Das moderne Badezimmer ist sowohl mit einer komfortablen Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Das stilvolle Design und die Auswahl der Materialien schaffen ein zeitgemäßes Ambiente und sorgen für eine erholsame Wohlfühlatmosphäre. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das ebenso einen gepflegten Eindruck vermittelt.

Die Wohnung bietet außerdem ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Beide Räume verfügen über große Fenster, die einen schönen Ausblick ins Grüne sowie viel Tageslicht bieten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die alleinige Gartennutzung, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsideen und erholsame Stunden im Freien bietet. Die Terrasse eröffnet einen direkten Zugang zu dem liebevoll angelegten Garten, in dem Sie die Ruhe der Umgebung genießen können.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein praktischer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und bequem beherbergt. Das ansprechende Treppenhaus unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Sie bietet anspruchsvolles Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, die alle Vorzüge einer exklusiven Wohnlage miteinander vereint.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für individuelles Wohnen mit hohem Komfortanspruch.

Property ID: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

Details of amenities

- **Ansprechende Architektur in sehr ruhiger Toplage**
- **3,5 Raum-Wohnung**
- **ca. 110 m²**

- **alleinige Gartennutzung (ca. 250 m²)**
- **Einbauküche**
- **Gäste WC**
- **Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Diele**
- **Glastüre zum Wohnzimmer**
- **Hochwertige Materialien**
- **1 Kellerraum**
- **Ansprechendes Treppenhaus**

Property ID: 26029017 - 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: 26029017 - 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