

Essen / Bergerhausen

# Modernes Familienglück! Wohnen, Genießen und Entspannen auf höchstem Niveau Stilvolle Doppelhaushälfte mit Pool und Kamin

CODE DU BIEN: 26029018



**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 601 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26029018</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 238 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6.5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1960</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	76.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

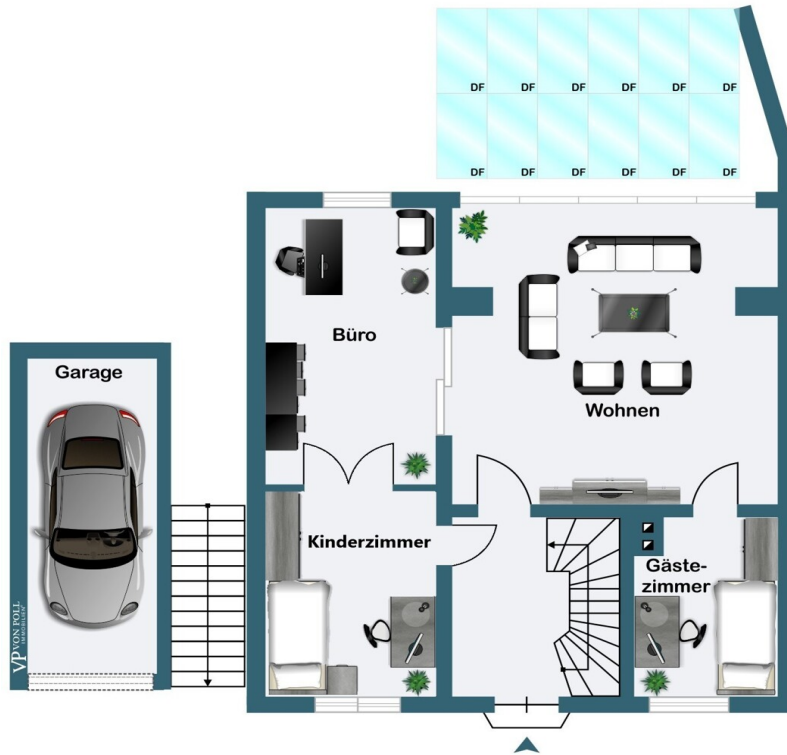
## La propriété

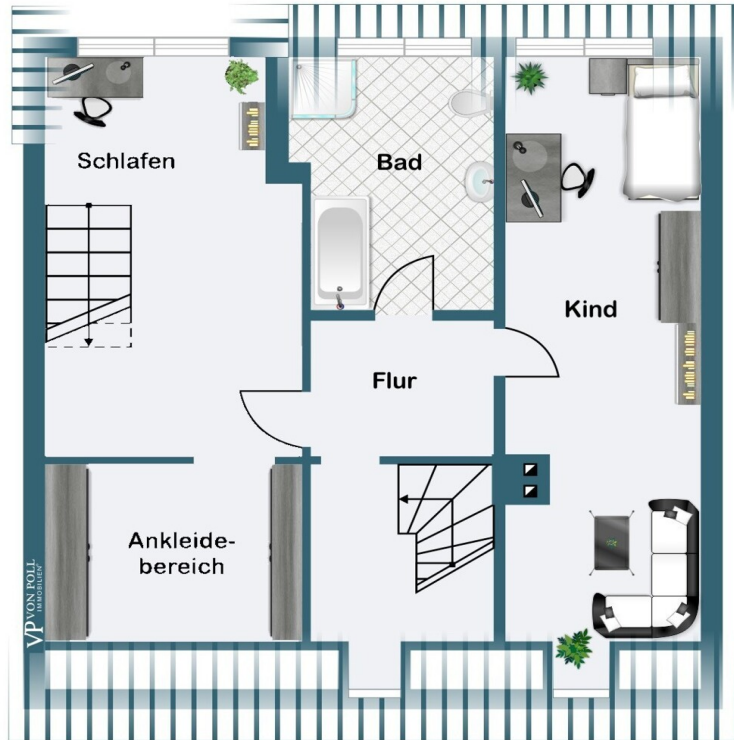


CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Une première impression

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2017 wurde die Immobilie geschmackvoll modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden, neuwertigen Zustand. Hochwertige Materialien, durchdachte Ausstattungsdetails und großzügige Wohnbereiche schaffen ein stilvolles Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Gästezimmer sowie einem Kinderzimmer. Ein separater Büroraum, der über große Falttüren sowohl vom Wohn- als auch vom Kinderzimmer erreichbar ist, ergänzt das durchdachte Raumangebot. Die variable Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Nutzung – sei es als stilvolles Homeoffice, private Bibliothek, ruhiger Rückzugsbereich oder als zusätzliche Fläche für das Kinderzimmer.

Das Souterrain präsentiert sich als Herzstück des Hauses. Die großzügige, modern gestaltete Küche geht harmonisch in den angrenzenden Essbereich über und schafft ein offenes, kommunikatives Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit herrlichem Blick in den Garten. Ein stilvoll platzierter Kamin, der sowohl vom Essbereich als auch vom Wintergarten aus sichtbar ist, verleiht diesen Bereichen eine besonders behagliche Atmosphäre. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Das Kinderzimmer und das großzügige Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich bietet ein exklusives Wohngefühl. Von dort führt eine Treppe in den ausgebauten Schlafbereich unter dem Dach, der mit seinen sichtbaren Holzbalken eine außergewöhnlich wohnliche und charaktervolle Atmosphäre schafft. Ein modernes Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Gestaltung und eleganten grauen Fliesen.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Der Garten mit Pool bildet eine private Wohlfühloase, während die großzügige Sonnenterrasse ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien schafft. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird. Als zusätzliche Absicherung steht eine Gasheizung als Backup-System zur Verfügung. In nahezu allen Räumen sorgen integrierte Lichtspots für

**ein angenehmes Ambiente, während praktische Einbauschränke zusätzlichen Stauraum schaffen. Hochwertige Holztüren sowie teilweise verbaute Sprossenfenster unterstreichen den gepflegten und stilvollen Charakter des Hauses.**

**Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, das gleichermaßen durch seine Wohnqualität wie durch seine behagliche Atmosphäre überzeugt.**

**CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Détails des commodités

- sehr gepflegte Doppelhaushälfte
- ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1960
- Kernsanierung 2017
- Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss
- Eingebaute Lichtspots
- Wintergarten
- Kamin
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Fußbodenheizung durch Wärmepumpe und als Backup Gas
- Holztüren
- Einbauschränke
- Garten mit Pool
- große Sonnenterrasse
- 1 Garage

**CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Tout sur l'emplacement

Der Essener Stadtteil Bergerhausen liegt südöstlich der Innenstadt. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch gepflegte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, ruhige Seitenstraßen und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zum Ruhrtal sowie zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Darüber hinaus laden zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die nahegelegenen Ruhranlagen zu abwechslungsreichen Aktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bus- und S-Bahn-Haltestellen bestehen schnelle Verbindungen in die Essener Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A52 und A40 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Bergerhausen verbindet urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität und bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – ein attraktiver Wohnstandort für Singles, Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Frank Kups**

---

**Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid**

**Tel.: +49 201 - 87 42 40 0**

**E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**