

Essen / Bredeney

Die Besondere! Außergewöhnlich schöne Eigentumswohnung in Top-Lage!

CODE DU BIEN: 25029019



PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

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

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25029019
Surface habitable	ca. 127 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	480.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.12.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	138.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété



CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété



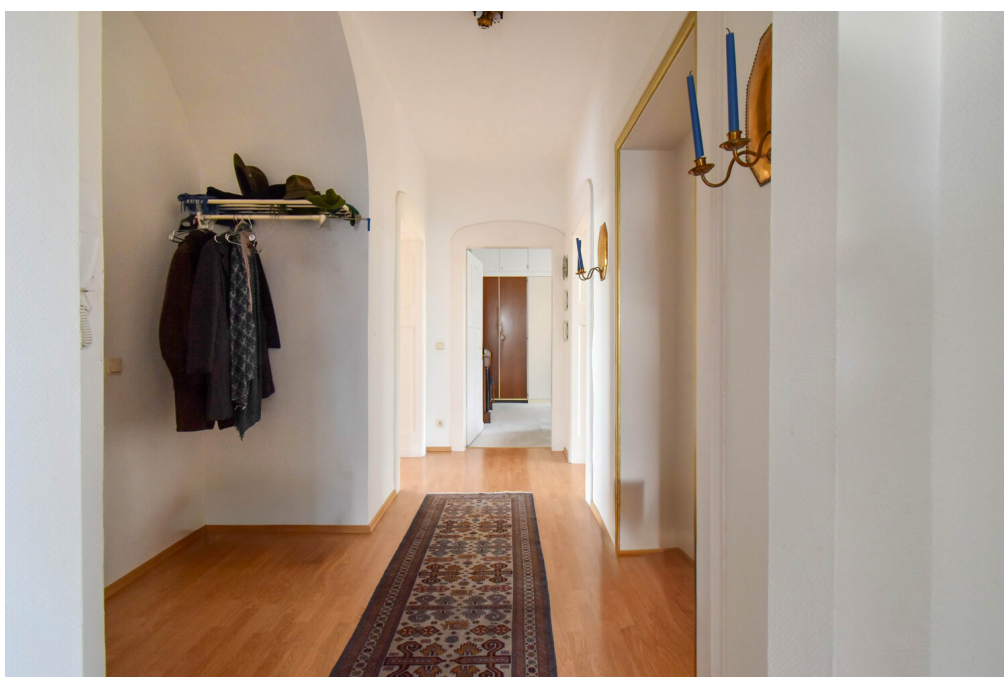
CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété



CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété



CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété



CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété



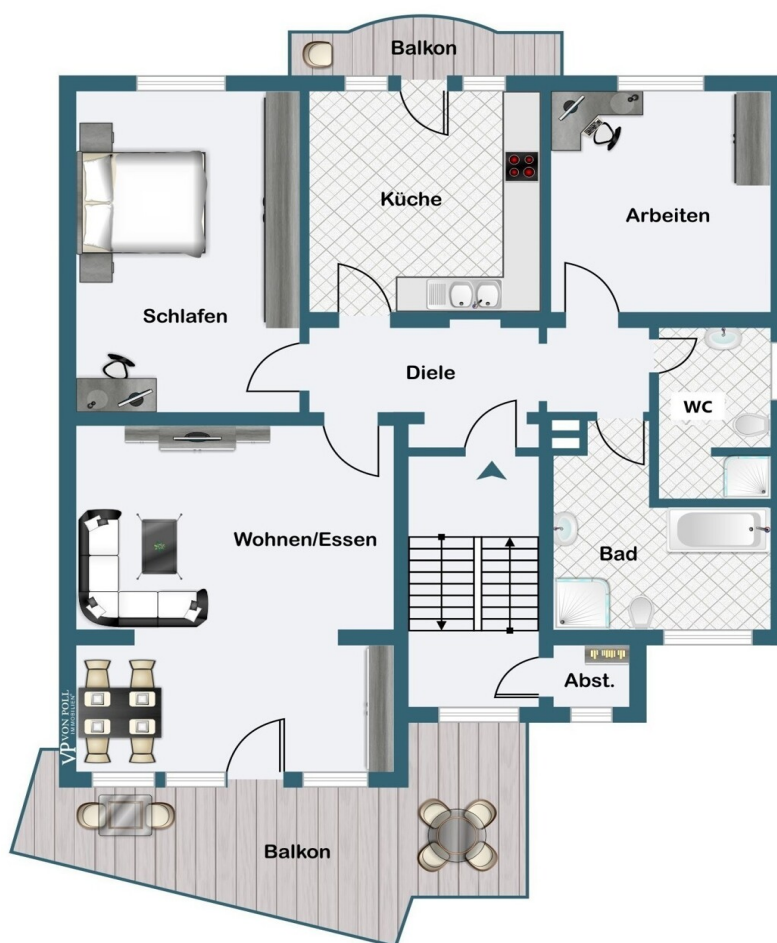
CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

La propriété



CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

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: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

Une première impression

Diese stilvolle 3,5-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses aus dem Jahr 1900 mit nur drei Wohneinheiten. Das Gebäude besticht durch seinen klassischen Altbaucharakter und seine gute Lage.

Wohnen und Essen – hell und offen

Ein zentraler Wohnbereich der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer. Viel Tageslicht, eine angenehme Raumgröße und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre. Der uneinsehbare, großzügige Balkon schafft Raum für ein ungestörtes Essen mit 6-8 Personen und eröffnet einen atemberaubenden Blick in den Garten sowie auf den angrenzenden Kruppwald mit seinen hohen Buchen.

Küche – lichtdurchflutet mit Balkonzugang

Die Küche ist hell und freundlich und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zu einem weiteren, kleinen Balkon, der sich ideal für den Kaffee am Morgen oder eine kurze Pause im Freien eignet.

Schlafzimmer & weiteres Zimmer – komfortabel und vielseitig

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Bad und Gäste-WC – funktional und alltagstauglich

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das zum Entspannen einlädt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das für weiteren Komfort im Alltag und bei Besuch sorgt.

Fazit – Altbaucharme mit durchdachter Aufteilung

Diese Altbauwohnung vereint den besonderen Charme eines historischen Hauses mit einer praktischen und gut durchdachten Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die für einen Altbau außergewöhnlich hohe Deckenhöhe, die den Räumen ein beeindruckendes Maß an Großzügigkeit und Helligkeit verleiht. Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die das besondere Wohnambiente eines Altbaus in ruhiger Umgebung schätzen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern.

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

Détails des commodités

- Altbauwohnung in einem 3-Parteienhaus
- Baujahr 1900
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- großes Schlafzimmer
- Arbeits-, Gäste-, oder Kinderzimmer
- helle Küche mit Zugang zu einem kleinen Balkon
- 1 Bad mit Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC
- Abstellkammer
- Stuck
- Holztüren mit schönen Zargen
- Glasfaser
- 1 Kellerraum

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

Tout sur l'emplacement

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. 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!

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25029019 - 45133 Essen / Bredeney

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

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

www.von-poll.com