

Essen / Bredeney

# Stilvolle Eleganz in Bestlage! Großzügiges Anwesen für gehobene Ansprüche

CODE DU BIEN: 26029010



PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 406 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.206 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26029010 - 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**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeneay**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26029010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 406 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>14</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>12</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>5</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1930</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 2 x Parking souterrain</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>2.200.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 239 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

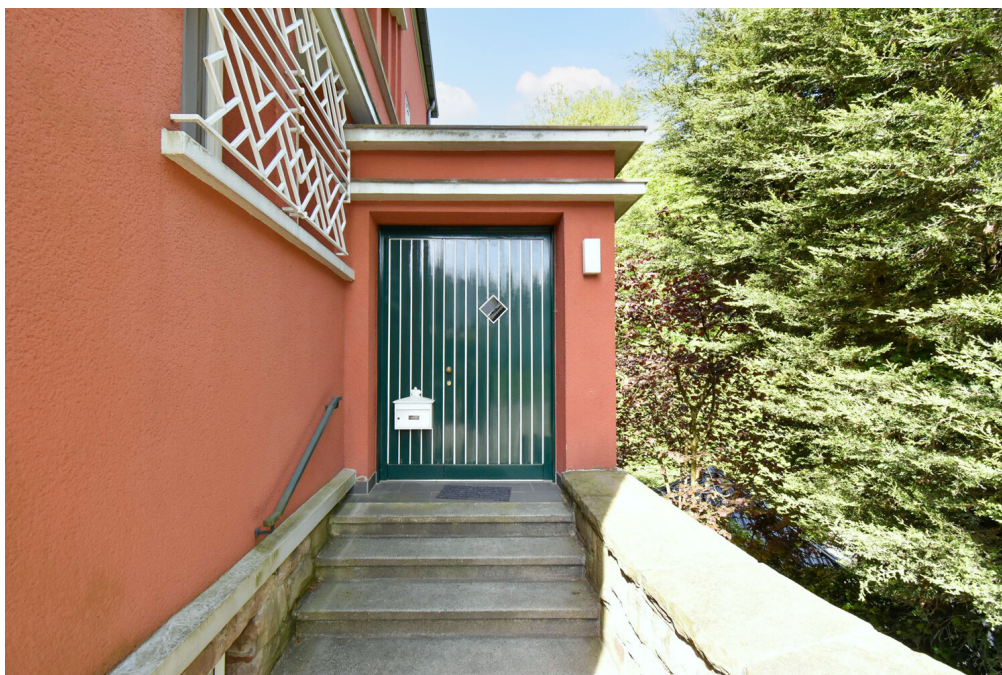
CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeneay

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>27.04.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>173.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1930</b>

CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeneu

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeneay

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## La propriété



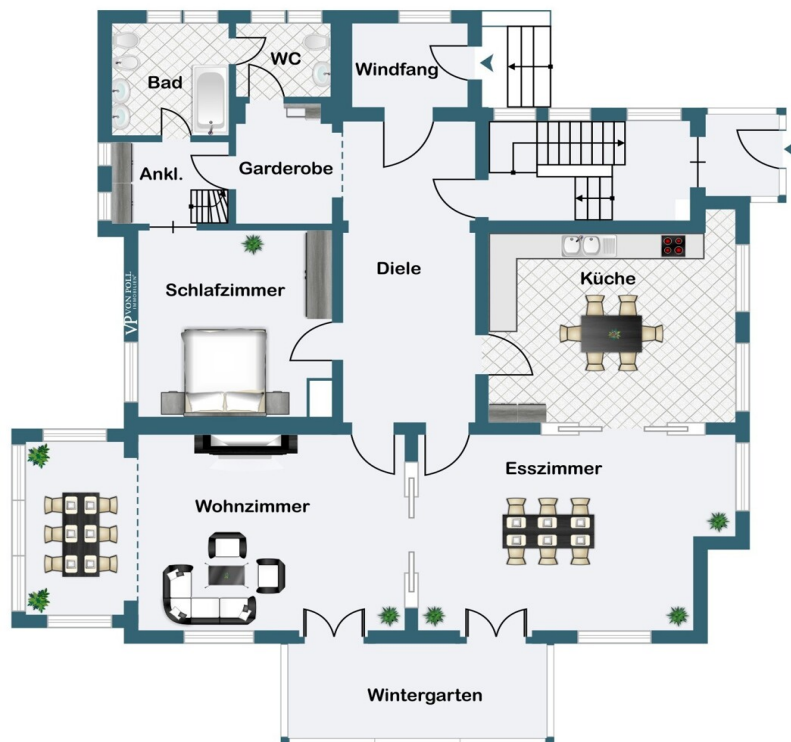
CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeneu

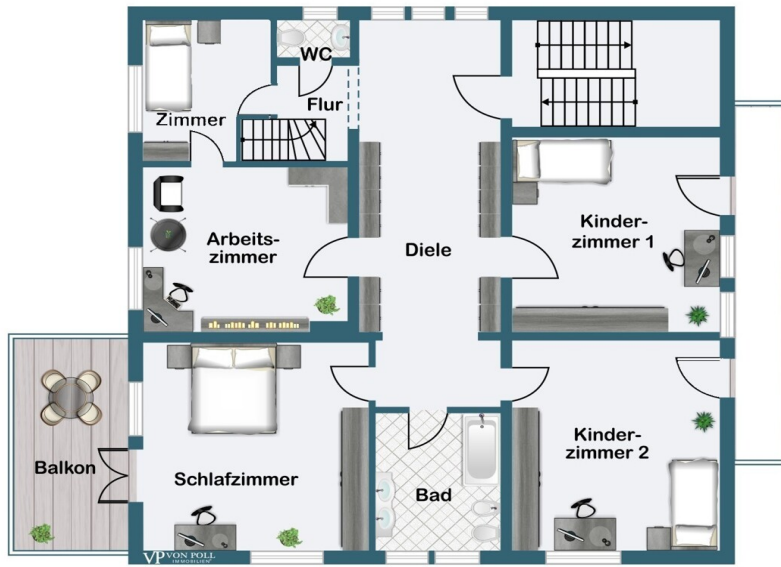
## La propriété

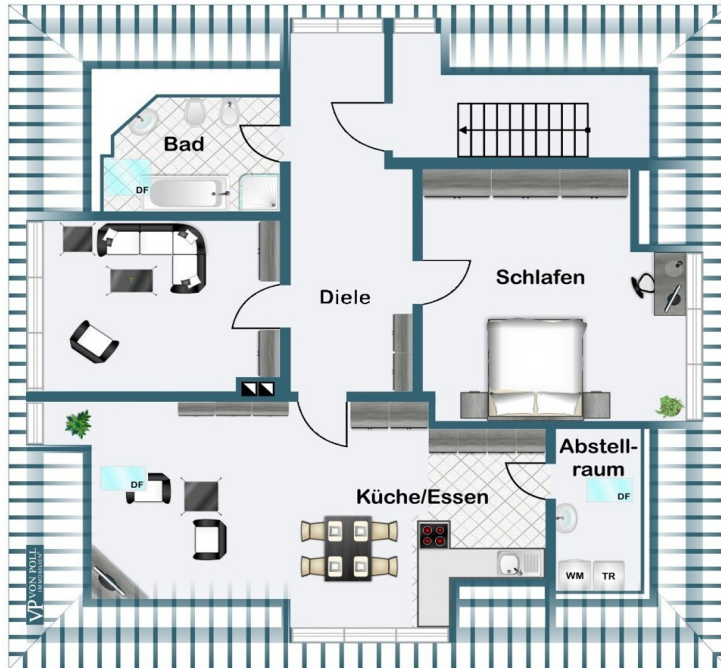


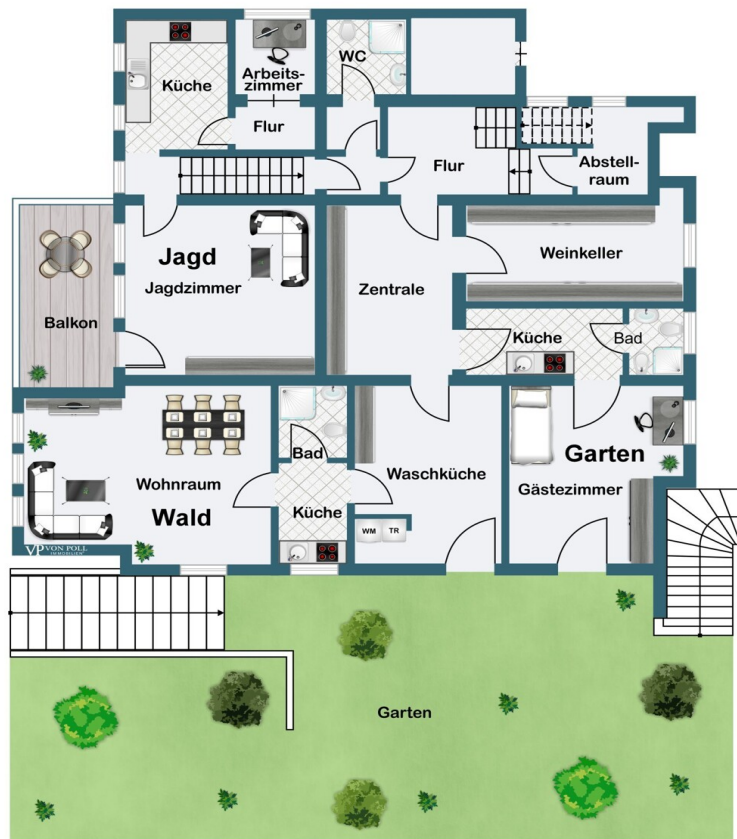
CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeneay

## 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: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney**

## **Une première 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.**

**CODE DU BIEN: 26029010 - 45133 Essen / Bredeneay**

## **Détails des commodités**

- **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**

**CODE DU BIEN: 26029010 - 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.**

**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!**

**CODE DU BIEN: 26029010 - 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](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)**