Essen / Bredeney

Die Lage: Nur für echte Kenner! Großes Villengrundstück im Brucker Holt Viertel

??????? ????????: 25029017

???? ??????: 2.400.000 EUR • ?????? ???: 2.219 m²

??????? ????????: 25029017 - 45133 Essen / Bredeney

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ??? ?????

??????? ????????	25029017

???? ??????	2.400.000 EUR
????? ????????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ????????: 25029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????

??????? ????????: 25029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????

??????? ????????: 25029017 - 45133 Essen / Bredeney

??? ????? ????????

Dieses attraktive, vielseitig nutzbare Baugrundstück befindet sich im begehrten Stadtteil von Bredeney. Die trapezförmig geschnittene Fläche folgt dem Straßenverlauf und überzeugt durch ihre großzügigen Abmessungen:
(Straßenfront ca. 65,0 m; mittlere Breite ca. 50,0 m; mittlere Tiefe ca. 44,5 m)
Die Straße ist vollständig ausgebaut und beleuchtet. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Straßenseitig ist das Grundstück durch eine gemauerte Einfriedung sowie ein zweiflügeliges Stahltor abgegrenzt, die übrige Umfriedung erfolgt über einen Stahlzaun.
Das Gelände steigt rückwärtig leicht an und präsentiert sich derzeit überwiegend naturbelassen mit altem Baumbestand an der Straßenseite.
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der eine Nutzung als reines Wohngebiet in offener Bauweise vorsieht. Festgesetzt sind eine GFZ von 0,2 sowie eine GRZ von 0,2. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von unter 30°. Ein eingezeichnetes Baufeld hat laut grafischer Ermittlung mit entsprechendem Vorbehalt eine Tiefe von ca. 25 m bei einer Breite von im Mittel ca. 40 m.

Besonders interessant: Bereits 2018 wurde ein planungsrechtlicher Bauvorbescheid positiv beschieden. Diese Bauvoranfrage umfasste u.a. eine Befreiung von der Bebauungsplanvorgabe der Eingeschossigkeit aufgrund der als Vollgeschoss einzustufenden Tiefgarage. Laut Unterlagen zur Bauvoranfrage ergab sich eine GFZ von 0,296. Außerdem überschritt die Gebäudekontur die Baulinie im Bereich des geplanten Eingangs mit einer Gebäudeecke. Auch hierfür wurde eine Befreiung beantragt.

Damit eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, auf diesem Grundstück ein individuelles Wohnhaus in attraktiver Lage zu realisieren – eingebettet in ein gewachsenes, exklusives Wohnumfeld und mit idealen Voraussetzungen für modernes Wohnen.

Das Grundstück wird derzeit im freien Verkauf angeboten. Interessenten, die diesen Weg nicht nutzen möchten, werden darauf aufmerksam gemacht, dass das Grundstück ab dem 05.11.2025 um 10 Uhr beim Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 2. Etage, Saal 293 im Rahmen einer Zwangsversteigerung angeboten wird.

Nähere Informationen finden Sie auf folgender Internetseite: https://www.zvg-portal.de

??????? ????????: 25029017 - 45133 Essen / Bredeney

??? ??? ??? ?????????

Das Grundstück befindet sich im begehrten Essener Stadtteil Bredeney, einer der ersten Adressen im Essener Süden. In rund 6 km Entfernung zur Innenstadt gelegen, vereint dieser Standort ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Villenanwesen und eleganten Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Dieses Grundstück liegt am Ende einer reinen Anliegerstraße in Sackgassenlage – eine Konstellation, die Privatsphäre, Ruhe und ein besonders geschütztes Wohnambiente gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In nur ca. 1,5 km erreicht man die Anschlussstelle Essen-Haarzopf der A 52 mit direkter Verbindung nach Düsseldorf und in das gesamte Ruhrgebiet. Die nahegelegene B 224 führt in wenigen Fahrminuten in die Essener Innenstadt. Ergänzend sorgt der öffentliche Nahverkehr – mit Bushaltestellen an der Meisenburgstraße – für eine komfortable Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil selbst vorhanden, während die Essener Innenstadt und der südliche Stadtteil Werden ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie, Kultur und Freizeit bereithalten.

Besondere Lebensqualität bietet die außergewöhnliche Nähe zur Natur: Der weitläufige Essener Stadtwald mit seinen abwechslungsreichen Grünflächen umgibt den Stadtteil und lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zusätzlich eröffnet die Nähe zur Ruhr zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitgestaltung, Wassersport und genussvolle Erholung im Grünen.

??????? ????????: 25029017 - 45133 Essen / Bredeney

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com