

Essen / Bredeney

Ein Haus der ganz besonderen Art! Repräsentative Stadtvilla mit wunderschönem Garten

VP azonosító: 24029016



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 405 m² • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 907 m²

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Áttekintés

VP azonosító	24029016
Hasznos lakótér	ca. 405 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	13
Hálószobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1936
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.200.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1988
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 162 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Teljes energiaigény	175.20 kWh/m ² a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

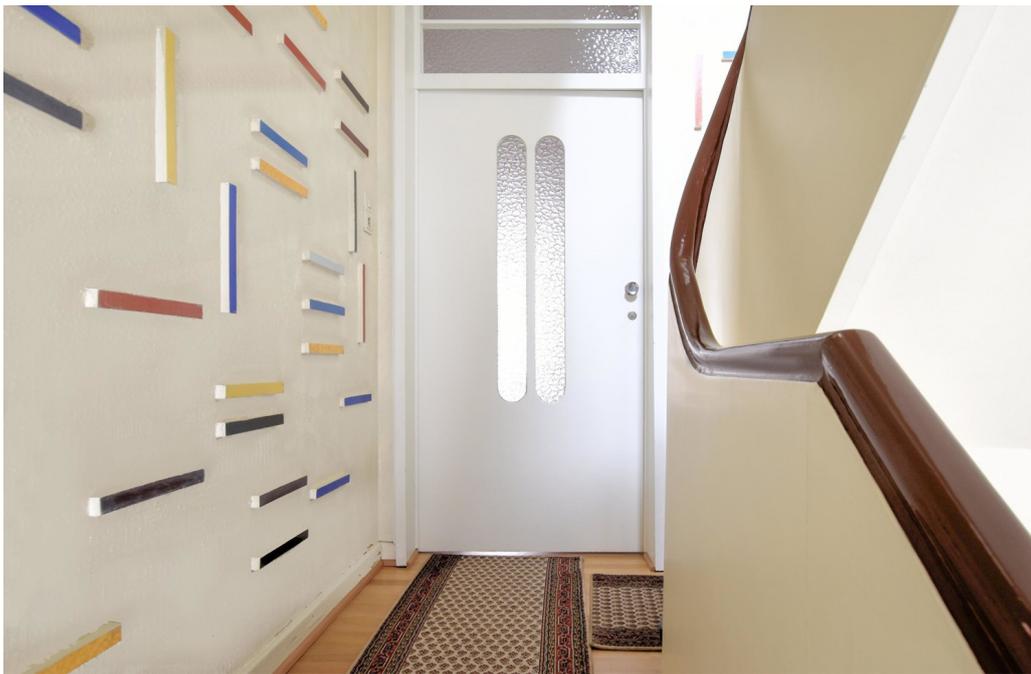
VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



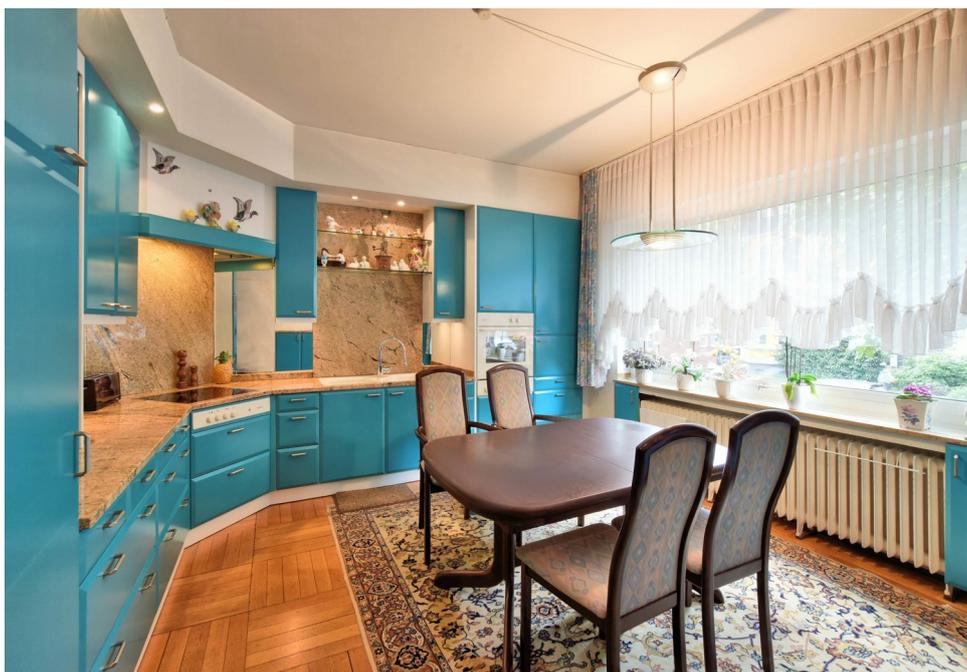
VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



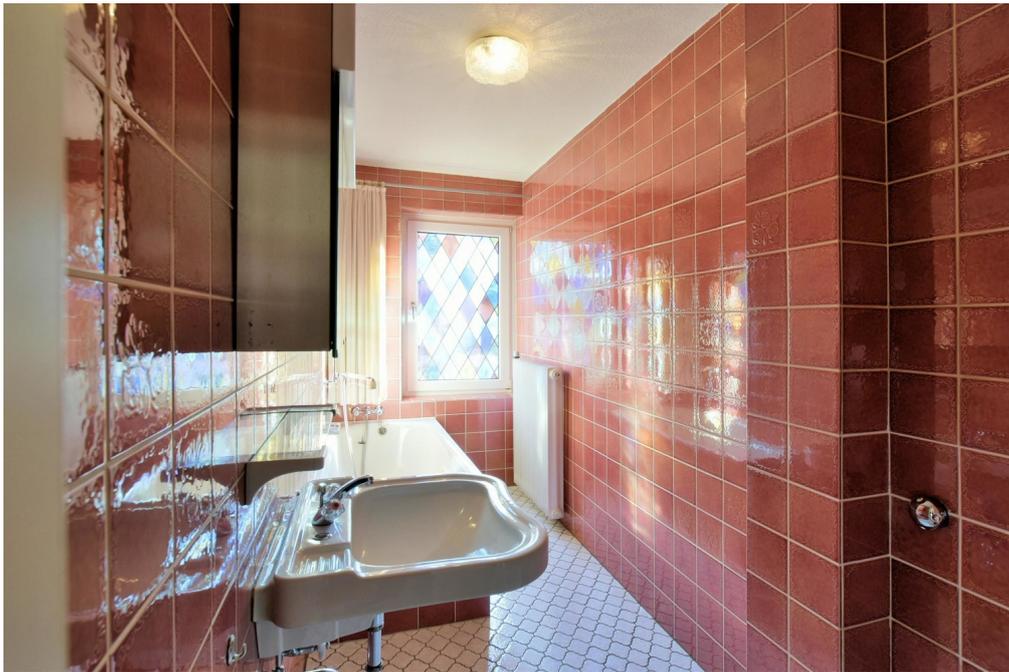
VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



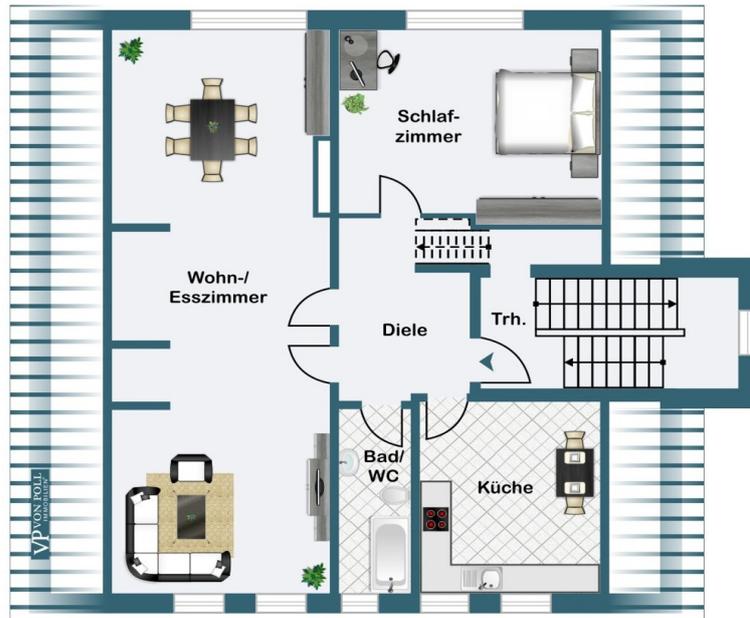
VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredenev

Alaprajzok

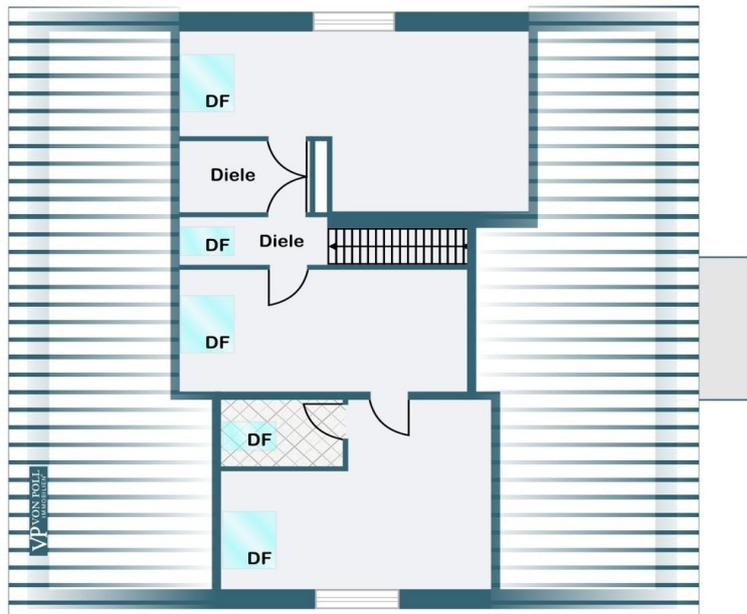




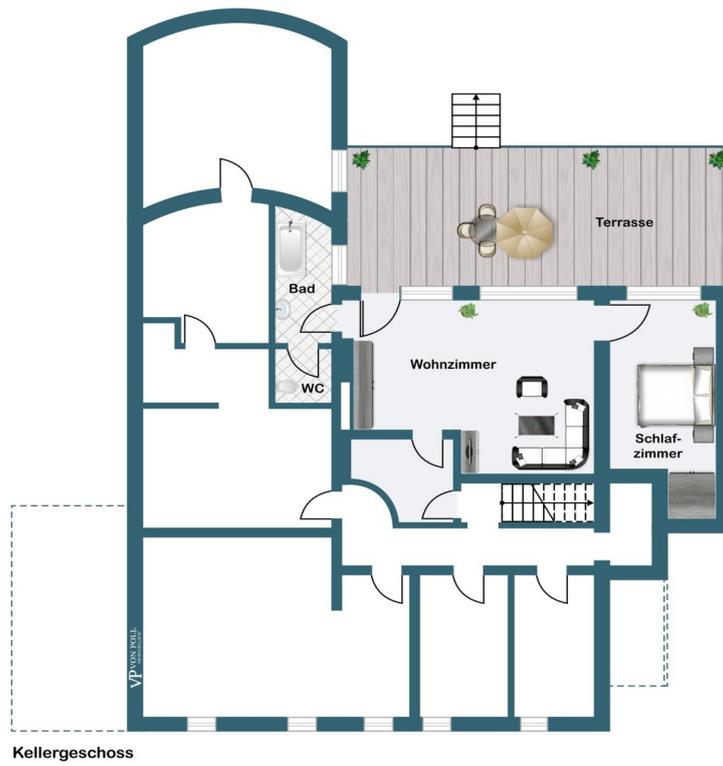
Obergeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Az els? benyomás

Ein Traum wird wahr! Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus / Generationenhaus mit großem Garten, Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen. Diese Immobilie im begehrten Stadtteil Essen Bredeney bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Der äußerst gepflegte Altbau aus dem Jahr 1936 verfügt über 3 ausgebaute Geschosse, einen wunderschönen Garten, 2 Terrassen, einen Balkon und eine Einliegerwohnung. Auf insgesamt ca. 405m² Wohnfläche haben Sie 13 Zimmer zur Verfügung und durch die bauliche Gestaltung die Option, die Immobilie als Einfamilien- oder auch als Mehrfamilienhaus zu nutzen. Die gesamte Grundstücksfläche mit Garten, Garage und mehreren Stellplätzen beläuft sich auf ca. 907m². Dieses Haus wird Sie überraschen, denn hinter der Klinkerfassade erwarten Sie einige sehr ausgefallene Details, die das Haus zu etwas ganz Besonderem machen. Das zeigt sich schon beim Betreten des hellen Treppenhauses, das nicht nur durch die schöne alte Treppe beeindruckt, sondern auch durch die besondere Wandgestaltung. Im ca. 135m² großen Erdgeschoß befinden sich 4 Zimmer sowie eine große Küche und ein helles Badezimmer mit einem geschmackvollen, dezent farbigen Bleiglasfenster. Der Wohn-/Essbereich ist mit ca. 66m² wunderbar groß und hohe Bogenfenster im Erker lassen viel Licht hinein. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick auf die Terrasse und ins Grüne. Die sehr hochwertigen Mosaikearbeiten an den Wänden des Erkers unterstreichen das schöne Ambiente. Das Obergeschoß verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120m² und ebenfalls über 4 helle Zimmer, Küche und Bad. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon, von dem Sie einen herrlichen Blick in den sehr gepflegten und schön angelegten Garten genießen. Viel Platz haben Sie auch im voll ausgebauten Dachgeschoß, das Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 85m² einen großen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer mit Blick zum Garten, eine Küche und ein Bad bietet. Hinzu kommt ein Spitzboden von ca. 45m². Ein weiteres Plus: Im Kellergeschoß befindet sich eine Einliegerwohnung mit ca. 64m² Wohnfläche, 2 hellen Zimmern und einer eigenen, großen Terrasse. Außerdem stehen Ihnen weitere 5 Kellerräume zur Verfügung, die Sie als Hobby- oder Vorratsräume nutzen können. Insgesamt handelt es sich bei dieser schönen Immobilie um eine echte Rarität. Hier leben Sie in beliebter Bredeneyer Wohnlage und genießen großzügiges Altbau-Flair mit vielen künstlerischen Elementen, hohen Decken, schönem alten Parkettboden und vor allem einem herrlich großen Garten. Seine liebevolle, gepflegte Gestaltung und die Kombination aus altem Baumbestand und schön angelegten Bereichen mit Pflanzen und blühenden Blumenbeeten, vielen Sonnenplätzen und der großen Terrasse verleihen diesem Haus zusätzlichen Charme. Das Objekt befindet sich in sehr gepflegtem Zustand, bedarf jedoch in einigen Bereichen einer Modernisierung und bietet so die Chance, Ihre individuellen Wünsche umzusetzen. Es ist ideal für Familien geeignet und garantiert eine

Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die volle Ausstattung aller Geschosse ist es ebenso als Mehrfamilienhaus nutzbar. Wenn wir sie begeistern konnten, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Részletes felszereltség

- Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus / Generationenhaus
- Schöner Lebensmittelpunkt in ausgezeichnetener Lage
- Repräsentatives Erscheinungsbild
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Echtholzparkett
- Großer, gepflegter Garten
- Zwei große Terrassen
- Balkon
- Garage
- 3 Stellplätze
- Neue Gasheizung aus 2023

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Minden a helyszínr?!

Bredeney: Die gehobene Wohnlage im Essener-Süden. Ruhiges und zentrales Wohnen. Der beliebte Stadtteil liegt im Süden von Essen und bietet eine schnelle Anbindung in die umliegenden Städte im Ruhrgebiet. Der Düsseldorfer Flughafen ist über die A52 in 15 Minuten zu erreichen. Lassen Sie Ihr Auto doch mal in der Garage. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen. Ebenso Einkaufs- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Restaurants. Ausflugsziele in der Nähe: Baldeneysee, Wildgehege im Heissiwald, Ruine Isenburg, Schloss Baldeney, Vogelschutzgebiet, Villa Hügel als ehemaliger Sitz der Industriefamilie Krupp mit dem schönen Hügelwald. Die Kombination von städtischer Lage mit sehr viel Grün, der perfekten Infrastruktur und einem exklusiven Wohnumfeld ist nahezu unschlagbar.

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 175.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt.
Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: essen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com