

Essen / Bredeney

Stilvolle Eleganz in Bestlage! Großzügiges Anwesen für gehobene Ansprüche

VP azonosító: 26029010



VÉTELÁR: 2.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 406 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 1.206 m²

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Áttekintés

VP azonosító	26029010
Hasznos lakótér	ca. 406 m ²
Szobák	14
Hálósobák	12
Fürdőszobák	5
Építés éve	1930
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Mélygarázs

Vételár	2.200.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 239 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

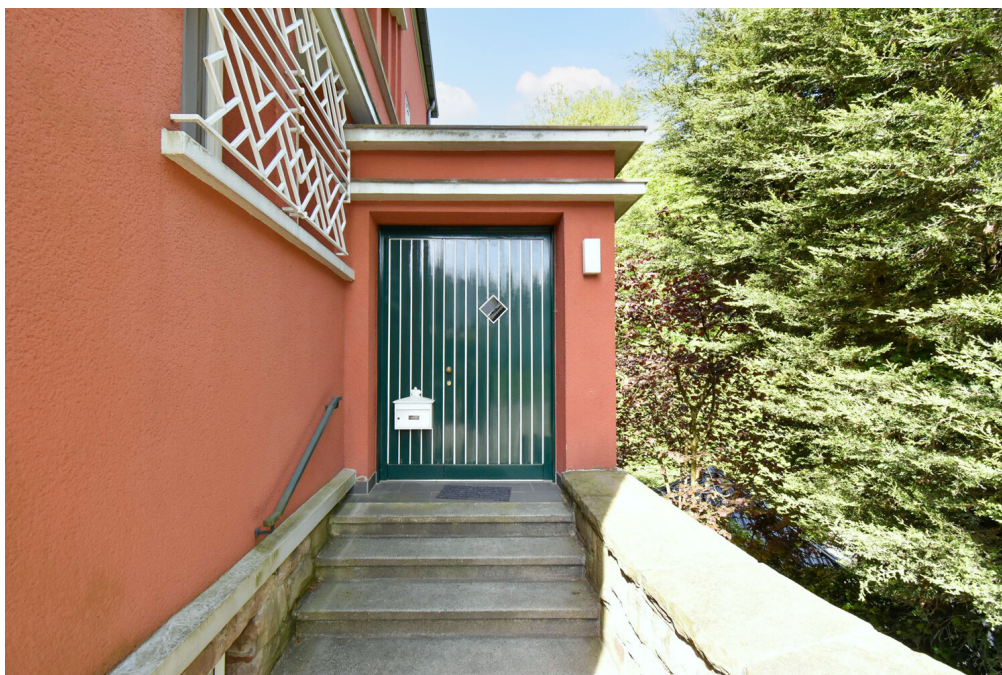
Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	27.04.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	173.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



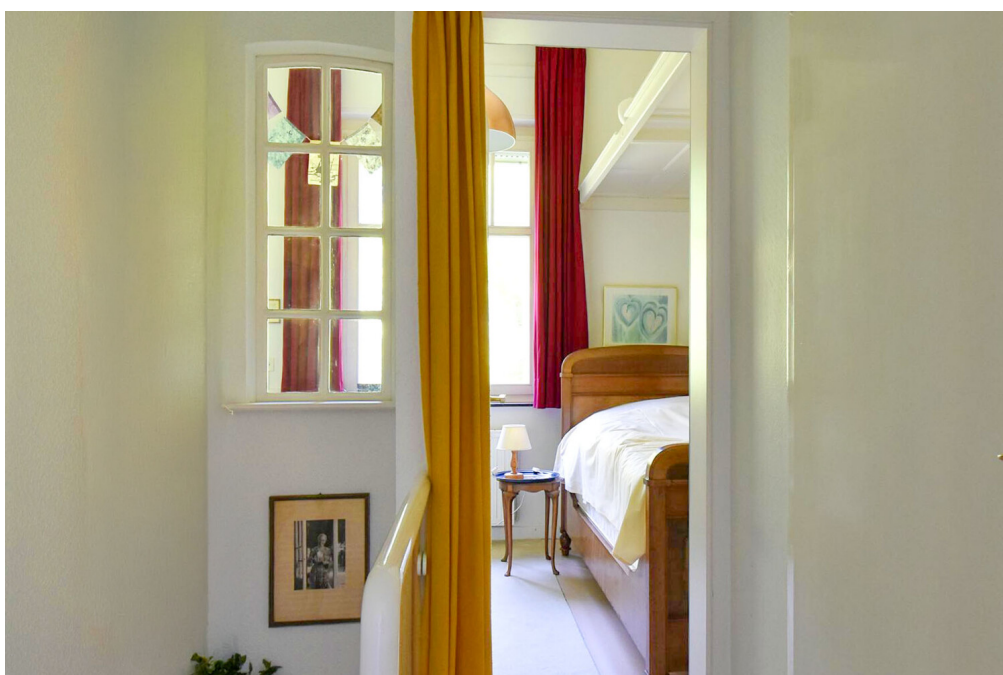
VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az ingatlan



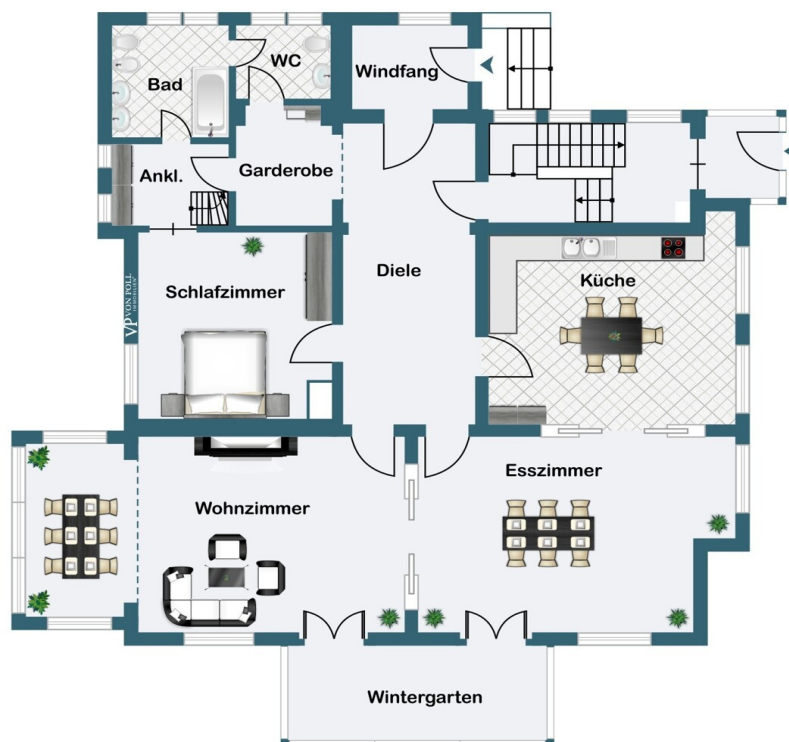
VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

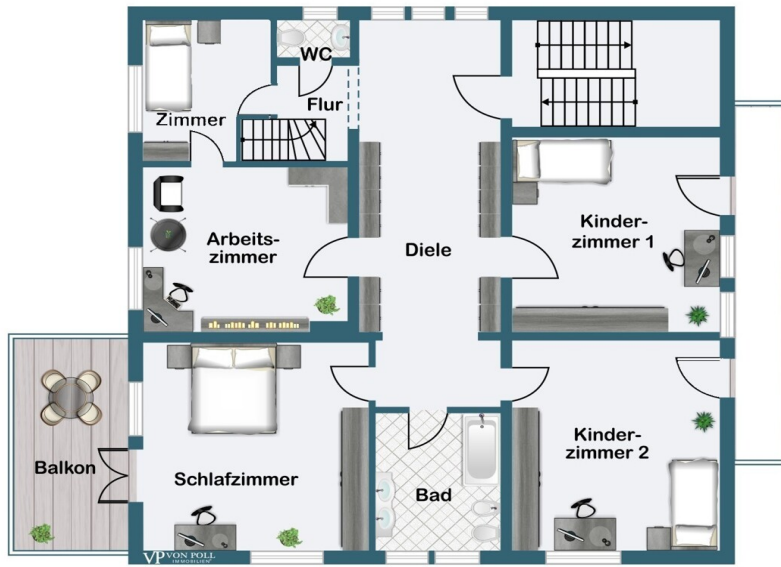
Az ingatlan

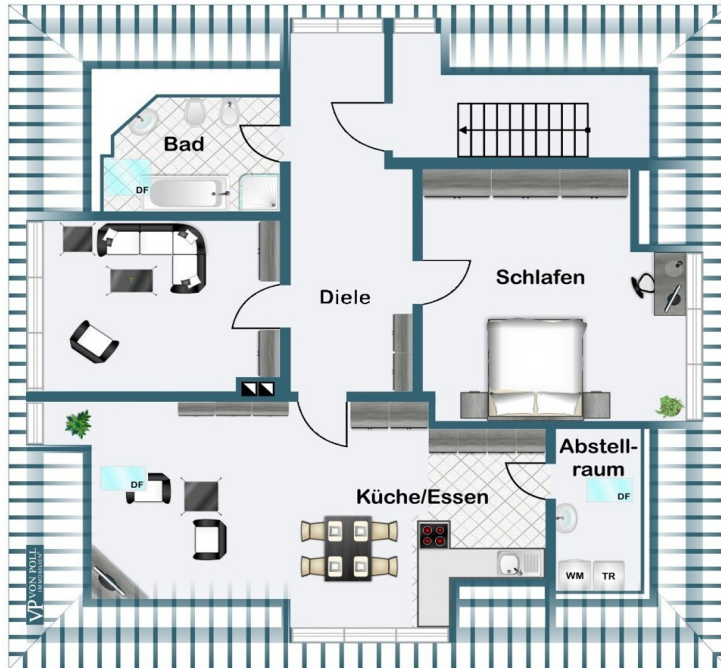


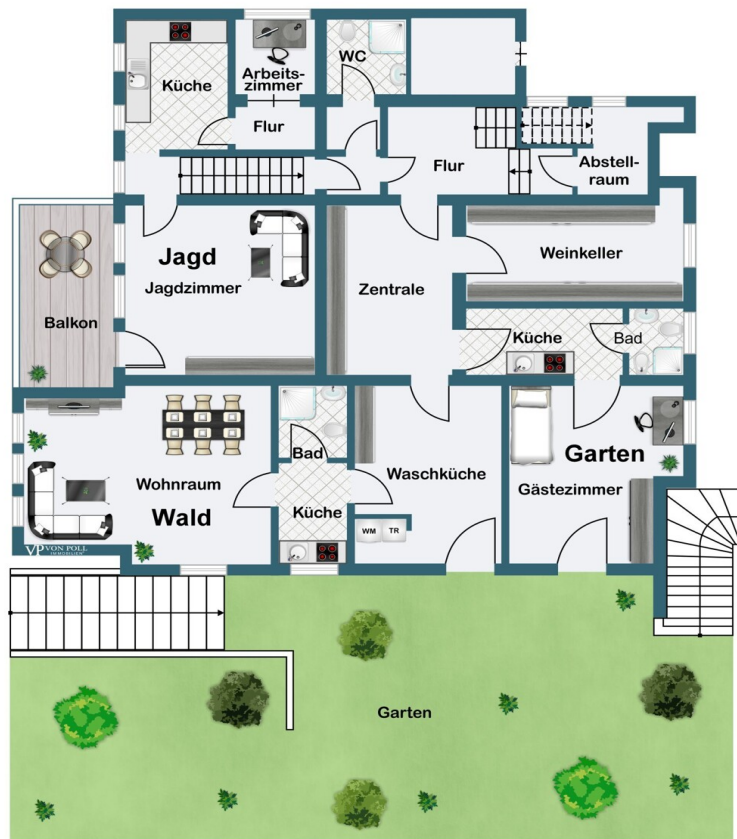
VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Alaprajzok









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

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Az also benyomás

In absolut begehrtter 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.

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Részletes felszereltség

- **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**

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Minden a helyszínrol

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!

VP azonosító: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com