

Essen / Bredeney

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

CODICE OGGETTO: 24029016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 405 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 907 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24029016
Superficie netta	ca. 405 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	13
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1988
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 162 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	175.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	F

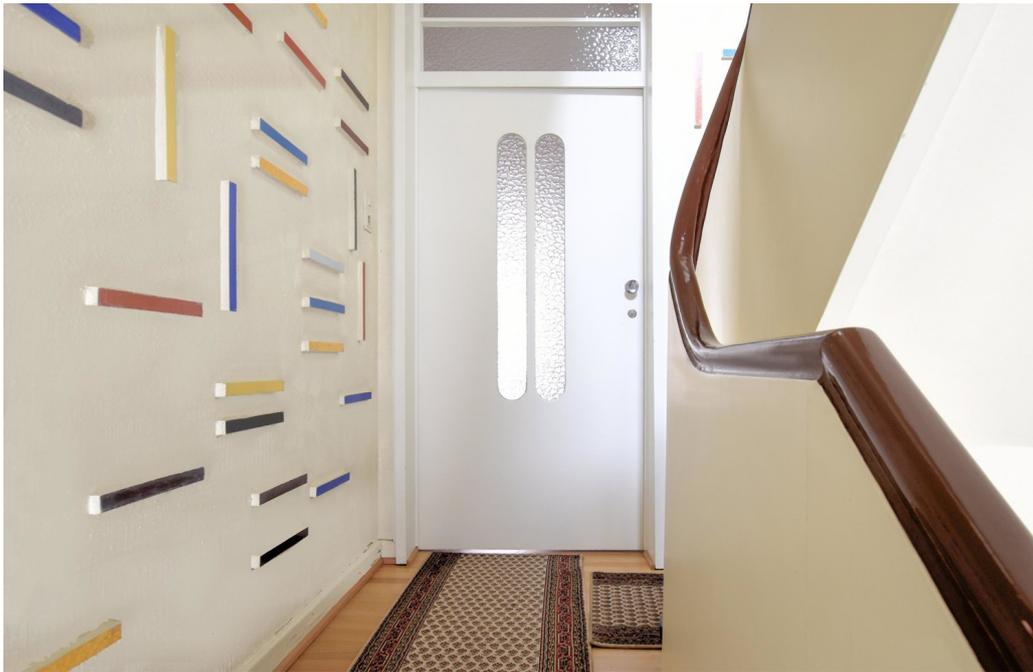
CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



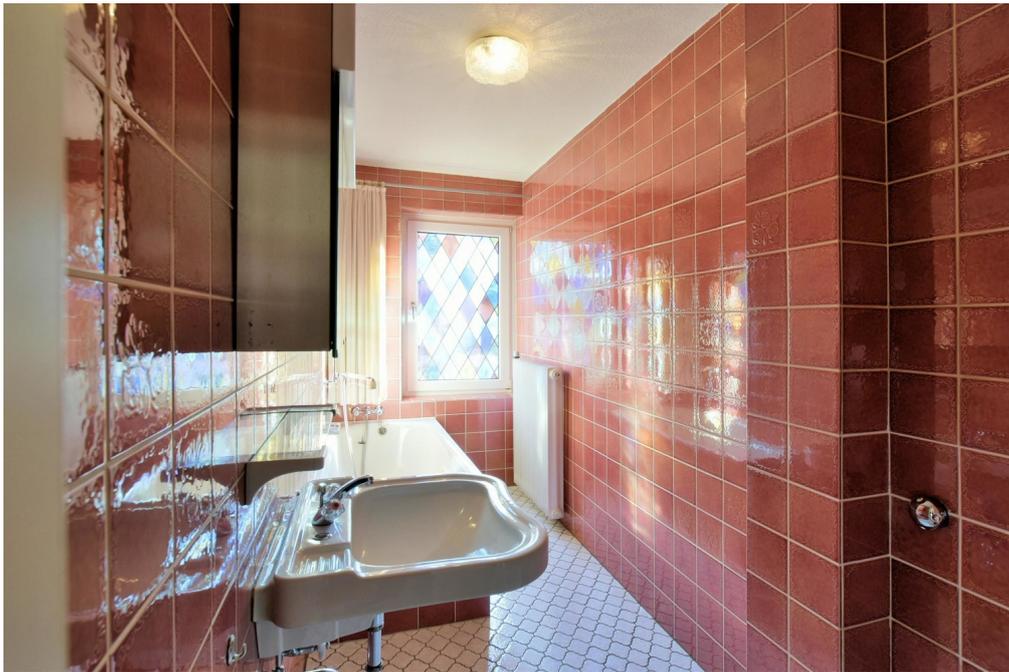
CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



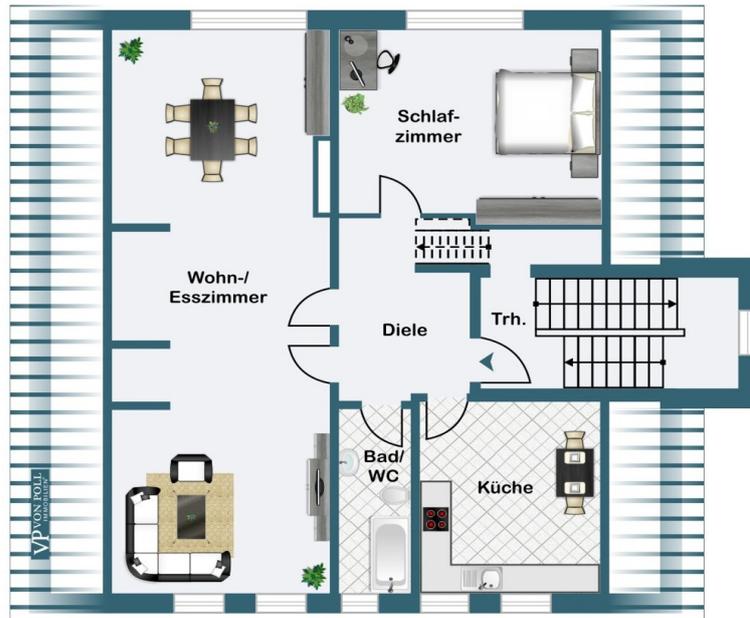
CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

# Planimetrie

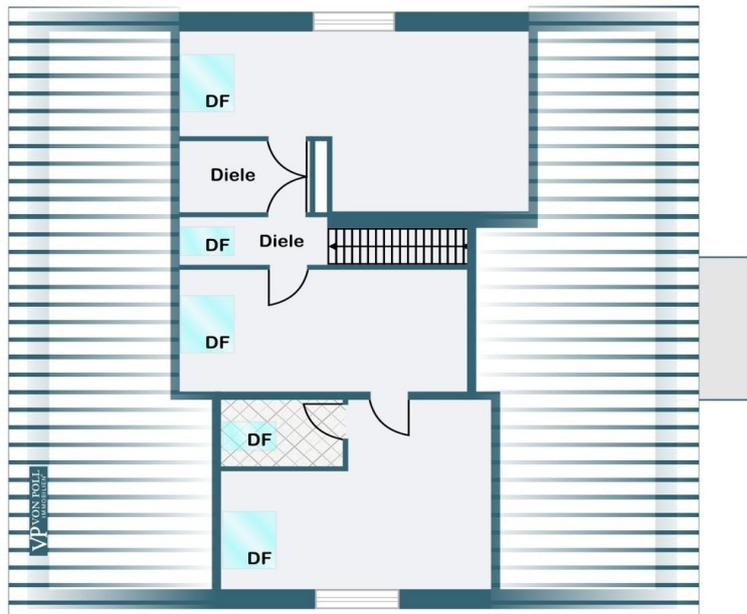




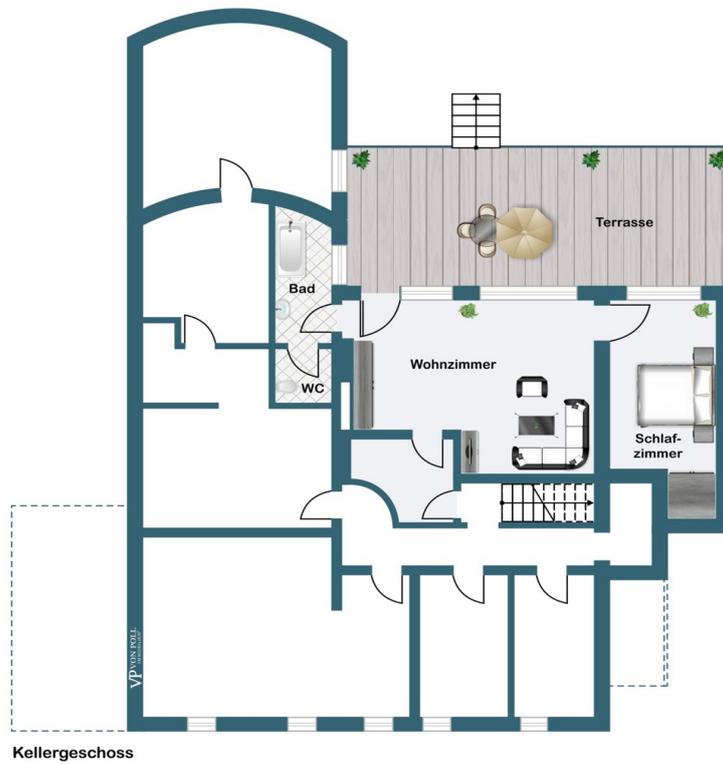
Obergeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney**

## Una prima impressione

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. 405m<sup>2</sup> 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. 907m<sup>2</sup>. 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. 135m<sup>2</sup> 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. 66m<sup>2</sup> 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. 120m<sup>2</sup> 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. 85m<sup>2</sup> einen großen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer mit Blick zum Garten, eine Küche und ein Bad bietet. Hinzu kommt ein Spitzboden von ca. 45m<sup>2</sup>. Ein weiteres Plus: Im Kellergeschoß befindet sich eine Einliegerwohnung mit ca. 64m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 175.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt.  
Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 24029016 - 45133 Essen / Bredeney

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)