

Essen / Bergerhausen

# Modernes Familienglück! Wohnen, Genießen und Entspannen auf höchstem Niveau Stilvolle Doppelhaushälfte mit Pool und Kamin

*Codice oggetto: 26029018*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 601 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

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

**Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029018
Superficie netta	ca. 238 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>76.60 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>25.06.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>C</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1960</b>

Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

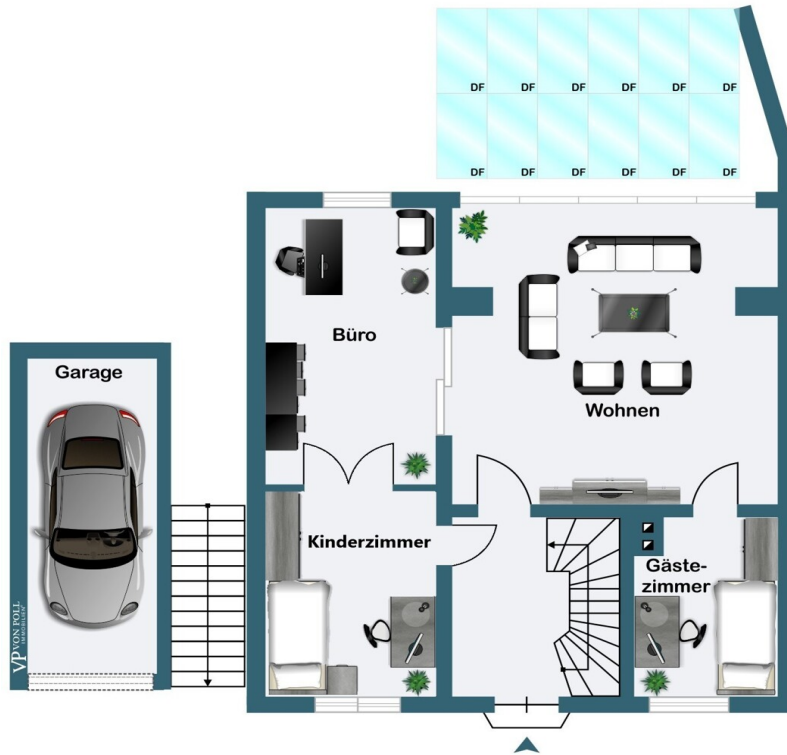
## La proprietà

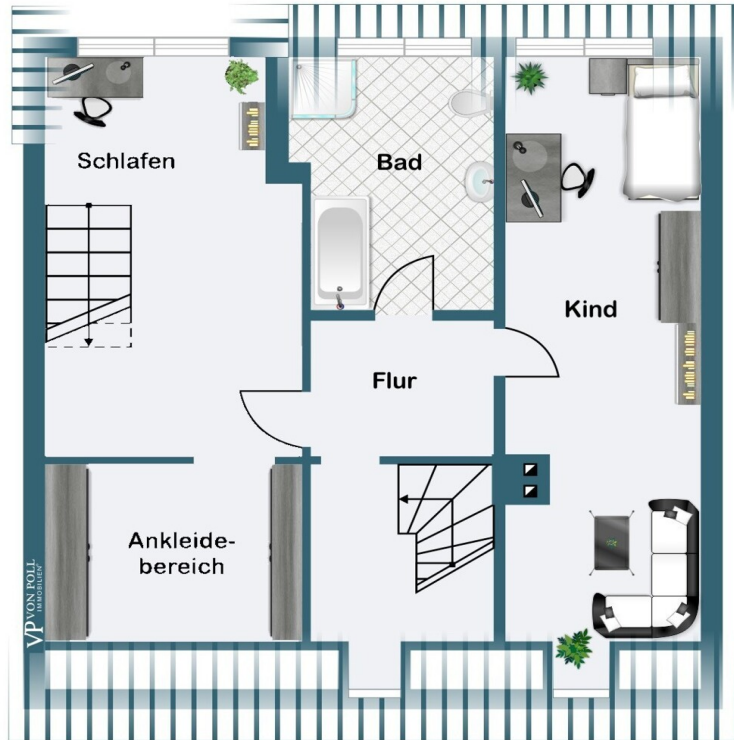


Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Planimetrie







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: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Una prima impressione

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2017 wurde die Immobilie geschmackvoll modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden, neuwertigen Zustand. Hochwertige Materialien, durchdachte Ausstattungsdetails und großzügige Wohnbereiche schaffen ein stilvolles Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Gästezimmer sowie einem Kinderzimmer. Ein separater Büroraum, der über große Falttüren sowohl vom Wohn- als auch vom Kinderzimmer erreichbar ist, ergänzt das durchdachte Raumangebot. Die variable Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Nutzung – sei es als stilvolles Homeoffice, private Bibliothek, ruhiger Rückzugsbereich oder als zusätzliche Fläche für das Kinderzimmer.

Das Souterrain präsentiert sich als Herzstück des Hauses. Die großzügige, modern gestaltete Küche geht harmonisch in den angrenzenden Essbereich über und schafft ein offenes, kommunikatives Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit herrlichem Blick in den Garten. Ein stilvoll platzierter Kamin, der sowohl vom Essbereich als auch vom Wintergarten aus sichtbar ist, verleiht diesen Bereichen eine besonders behagliche Atmosphäre. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Das Kinderzimmer und das großzügige Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich bietet ein exklusives Wohngefühl. Von dort führt eine Treppe in den ausgebauten Schlafbereich unter dem Dach, der mit seinen sichtbaren Holzbalken eine außergewöhnlich wohnliche und charaktervolle Atmosphäre schafft. Ein modernes Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Gestaltung und eleganten grauen Fliesen.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Der Garten mit Pool bildet eine private Wohlfühloase, während die großzügige Sonnenterrasse ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien schafft. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird. Als zusätzliche Absicherung steht eine Gasheizung als Backup-System zur Verfügung. In nahezu allen Räumen sorgen integrierte Lichtspots für

ein angenehmes Ambiente, während praktische Einbauschränke zusätzlichen Stauraum schaffen. Hochwertige Holztüren sowie teilweise verbaute Sprossenfenster unterstreichen den gepflegten und stilvollen Charakter des Hauses.

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, das gleichermaßen durch seine Wohnqualität wie durch seine behagliche Atmosphäre überzeugt.

**Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## **Dettagli dei servizi**

- sehr gepflegte Doppelhaushälfte
- ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1960
- Kernsanierung 2017
- Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss
- Eingebaute Lichtspots
- Wintergarten
- Kamin
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Fußbodenheizung durch Wärmepumpe und als Backup Gas
- Holztüren
- Einbauschränke
- Garten mit Pool
- große Sonnenterrasse
- 1 Garage

**Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Essener Stadtteil Bergerhausen liegt südöstlich der Innenstadt. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch gepflegte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, ruhige Seitenstraßen und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zum Ruhrtal sowie zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Darüber hinaus laden zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die nahegelegenen Ruhranlagen zu abwechslungsreichen Aktivitäten im Freien ein.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bus- und S-Bahn-Haltestellen bestehen schnelle Verbindungen in die Essener Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A52 und A40 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.**

**Bergerhausen verbindet urbanes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität und bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – ein attraktiver Wohnstandort für Singles, Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.**

**Codice oggetto: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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