

Essen / Bredeney

# Schönheit hat eine Adresse! Repräsentative Stadtvilla zur vielfältigen Nutzung

**CODICE OGGETTO: 25029004-H**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 545 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

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

CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneay

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25029004-H
Superficie netta	ca. 363 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
Vani	12
Camere da letto	8
Bagni	5
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



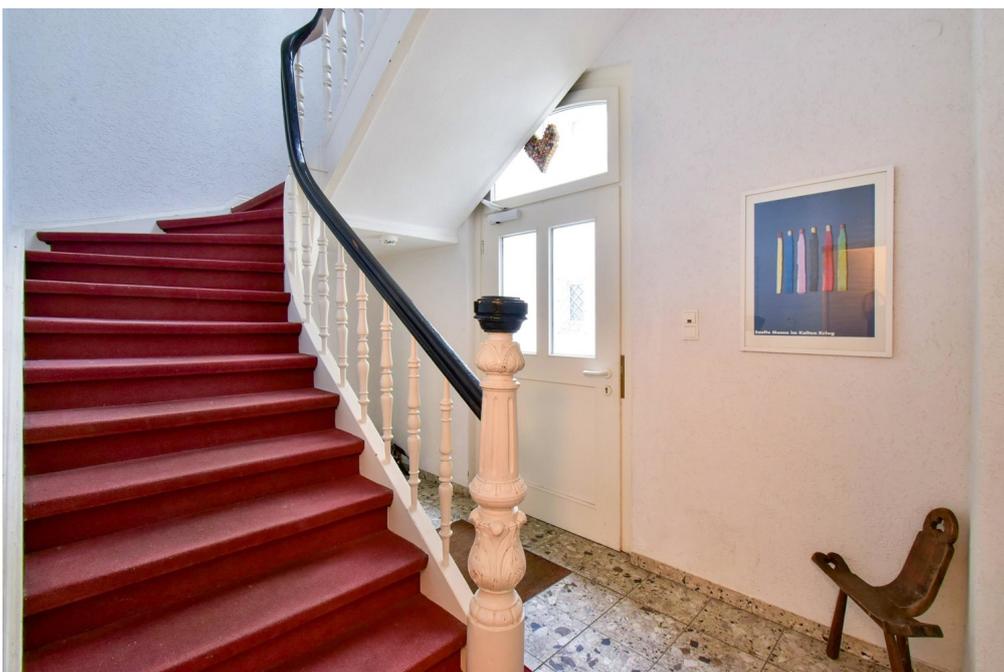
CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



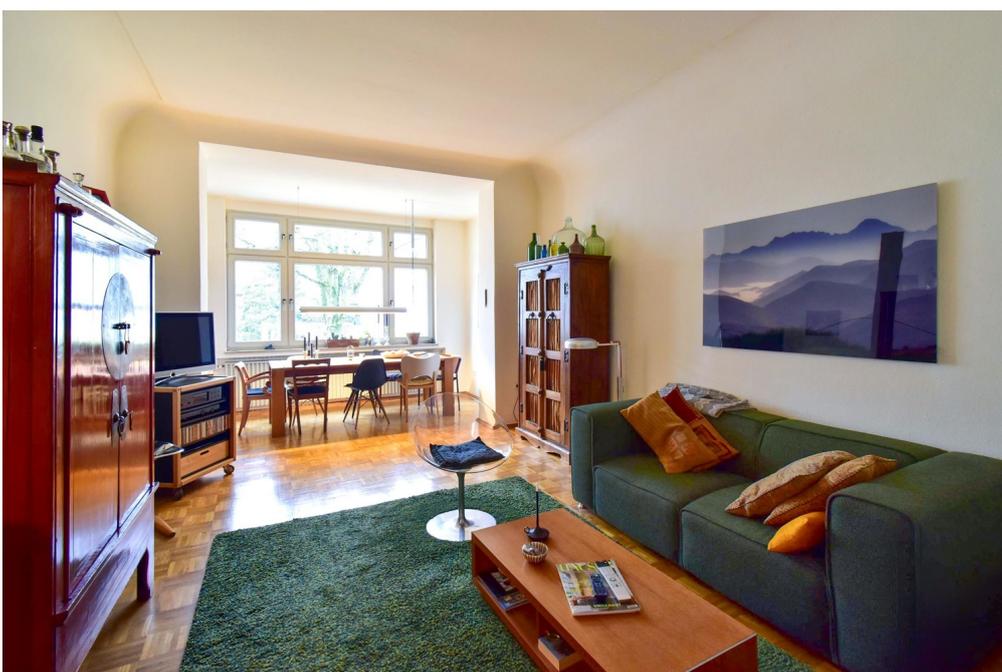
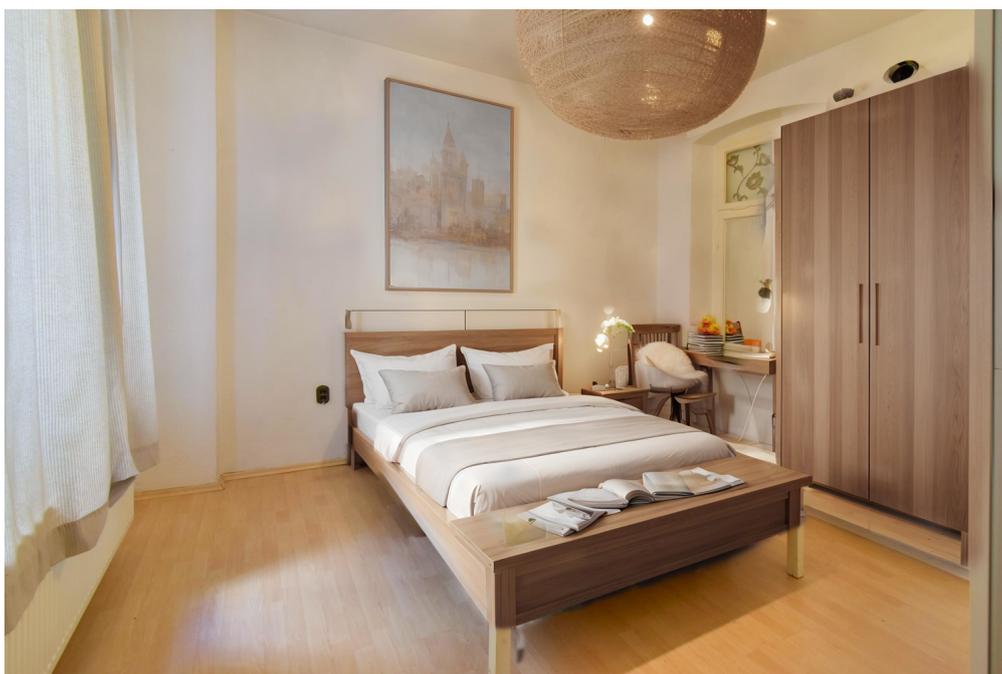
CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



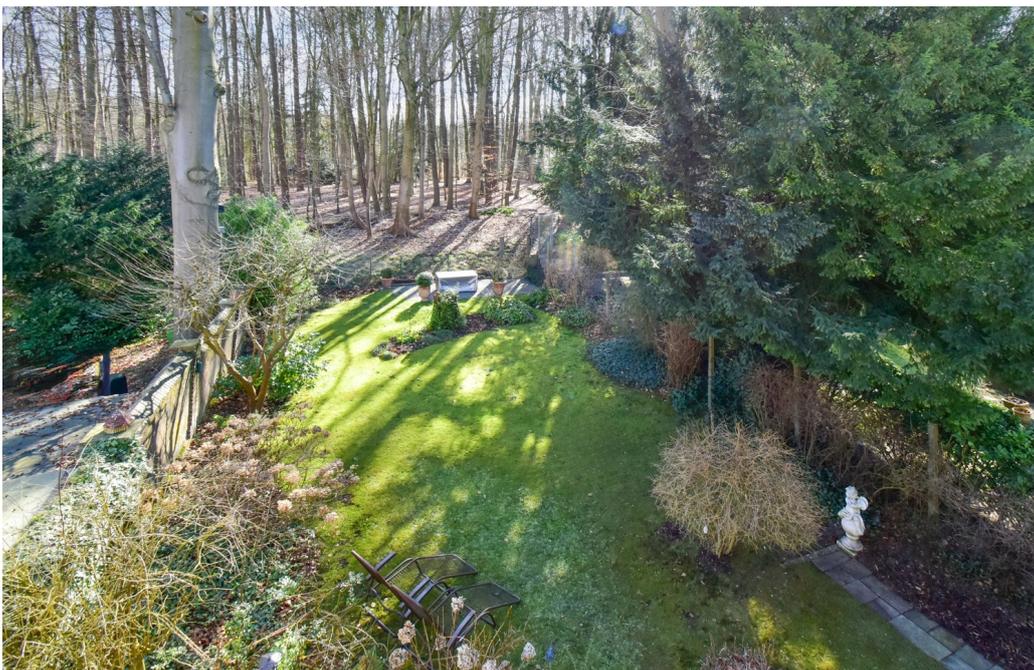
CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## La proprietà



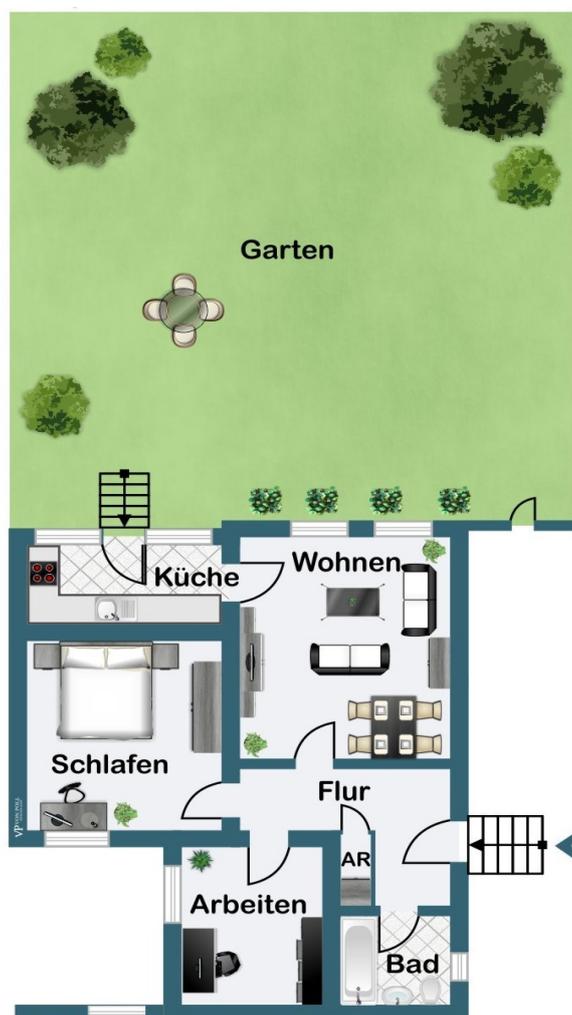
CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

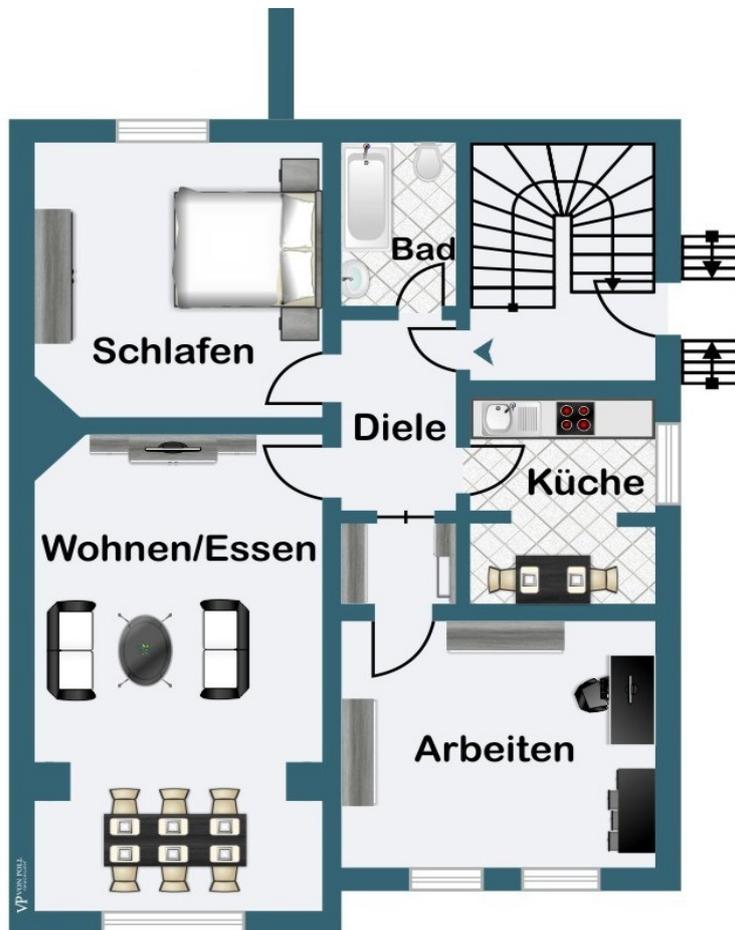
## La proprietà

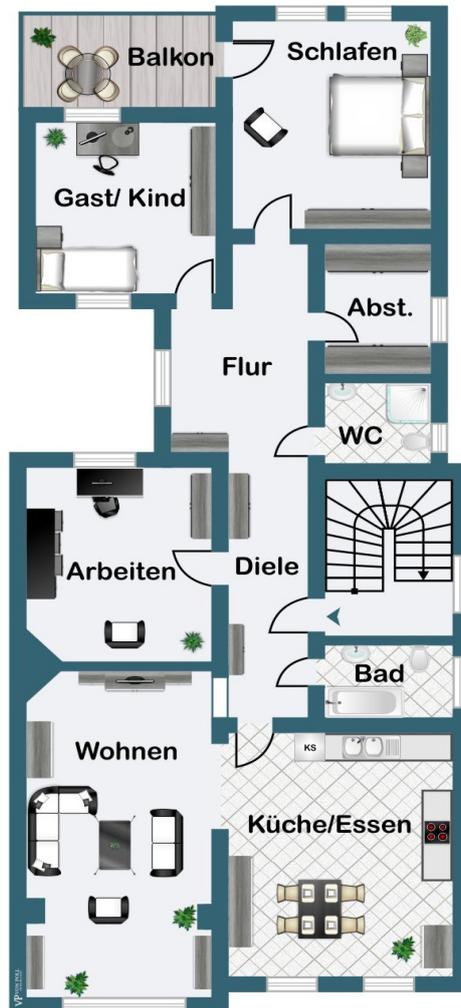


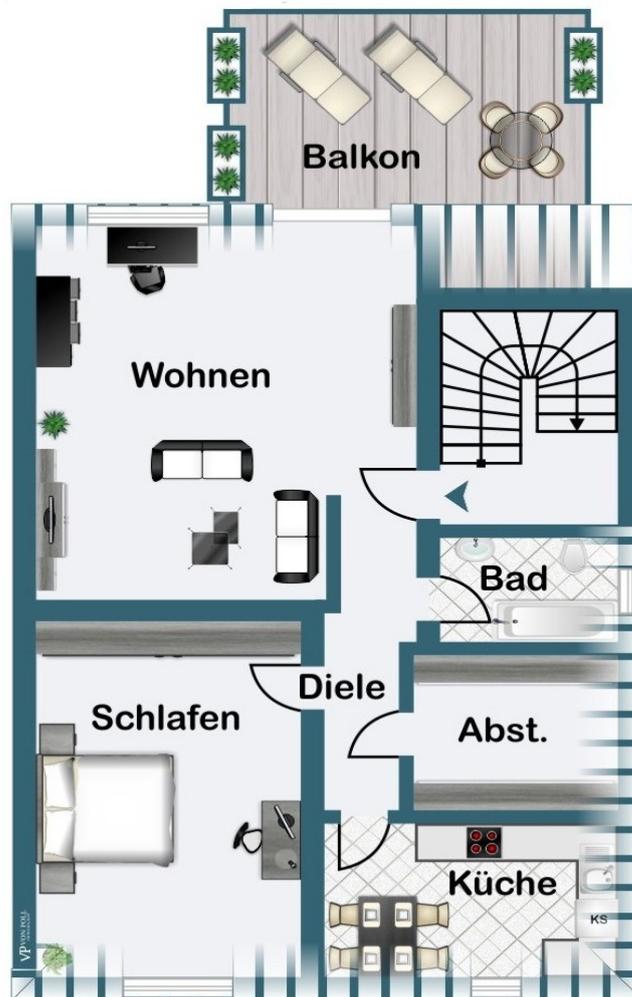
CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## 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: 25029004-H - 45133 Essen / Bredene**y

## Una prima impressione

Willkommen in diesem einzigartigen Mehrfamilienhaus, das Geschichte und Moderne in perfekter Harmonie vereint. Das im Jahr 1920 erbaute, denkmalgeschützte Gebäude beeindruckt mit einer prachtvollen Fassade und klassischem Altbaucharme. Mit einer Wohnfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 545 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit und ein Zuhause mit besonderem Flair.

Wohnungen im Überblick: Im Erdgeschoss befinden sich zwei charmante Wohnungen. Die erste Erdgeschosswohnung, WE 1 (ca. 63 m<sup>2</sup> + Terrasse), verfügt über einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer. Über die Küche gelangt man direkt in den idyllischen Garten. Die zweite Erdgeschosswohnung, WE 2 (ca. 79 m<sup>2</sup>), bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine geschlossene Küche und ein Badezimmer. Im Obergeschoss, WE 3 (ca. 140 m<sup>2</sup>), erstreckt sich eine großzügige Wohnung. Sie umfasst eine große Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer. Über das Kinderzimmer und das Schlafzimmer gibt es einen Zugang zum Balkon. Zudem ist ein praktischer Abstellraum vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere schöne Wohneinheit, WE 4 (ca. 82 m<sup>2</sup>). Diese besteht aus einem großen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, Küche, Bad, einem nützlichen Abstellraum und einer Dachterrasse. Alle vier Wohneinheiten sind vermietet und werden über eine Gaszentralheizung versorgt. Die Immobilie ist teilweise sanierungsbedürftig befindet sich aber ansonsten in einem guten Zustand. Die Jahreskaltmiete beträgt derzeit ca. 36.500 Euro. Dieses Mehrfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit für Investoren und Altbauliebhaber. Lassen Sie sich von dem einzigartigen Flair und der Geschichte dieses Hauses verzaubern!

**CODICE OGGETTO: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney**

## Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus in ausgezeichneter Lage
- Historische Altbaufassade mit aufwendigen Verzierungen
- Denkmalsgeschützte Bauweise mit einzigartigem Charakter
- Helle, hohe Räume mit charmanten Stilelementen
- Großer Garten an der Erdgeschosswohnung (WE 1)
- Balkon im OG (WE 3)
- Dachterrasse im DG (WE 4)
- zu jeder Mietpartei gehört ein Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche mit Trockenraum
- Viele Nutzungsmöglichkeiten

**CODICE OGGETTO: 25029004-H - 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. 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: 25029004-H - 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)