

Essen / Bredeney

Stilvolle Eleganz in Bestlage! Großzügiges Anwesen für gehobene Ansprüche

Codice oggetto: 26029010



PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 406 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.206 m²

Codice oggetto: 26029010 - 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: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26029010
Superficie netta	ca. 406 m ²
Vani	14
Camere da letto	12
Bagni	5
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	2.200.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 239 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

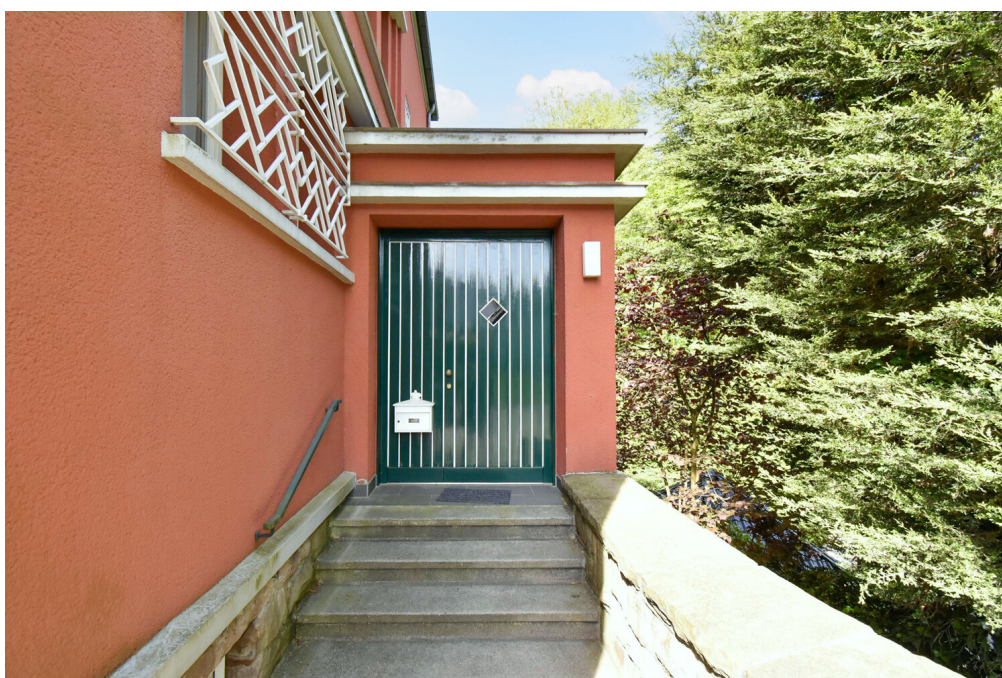
Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	27.04.2036	Consumo energetico	173.10 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



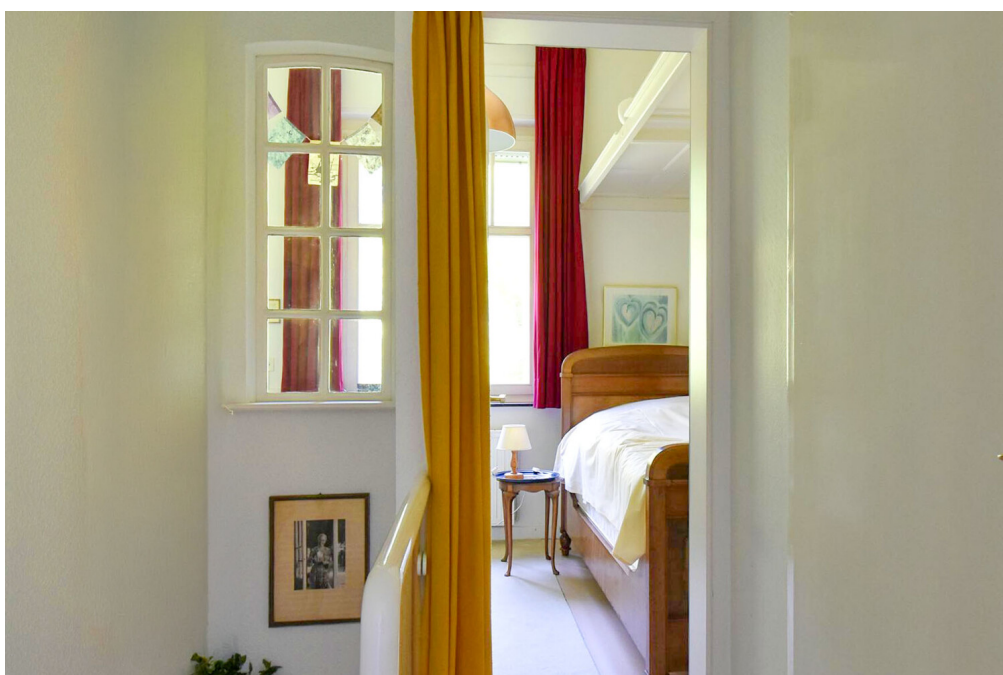
Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

La proprietà



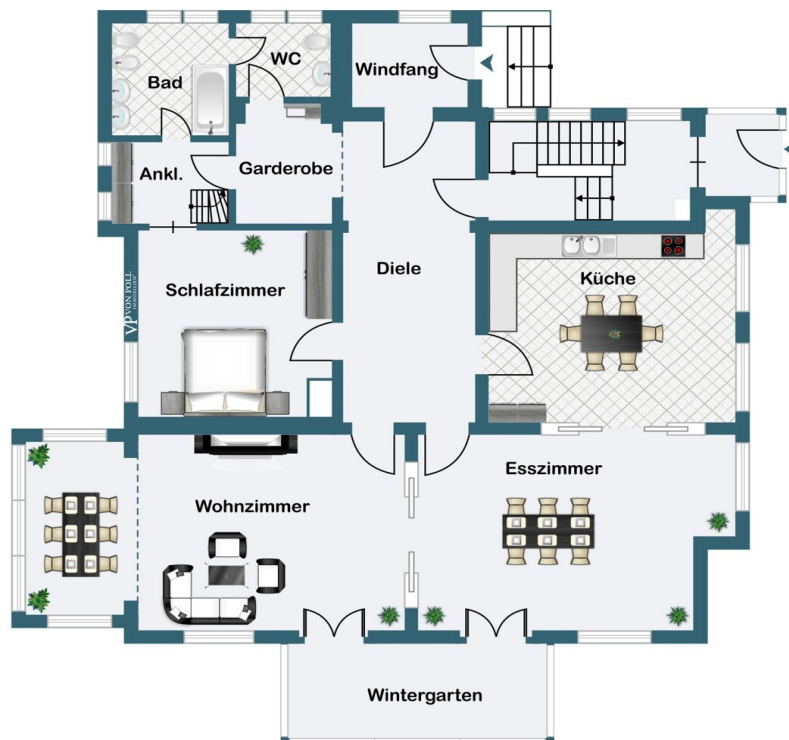
Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

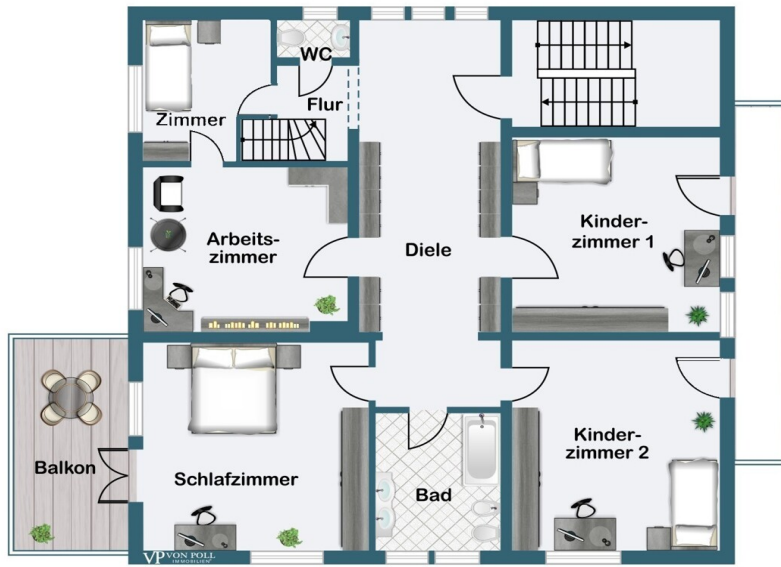
La proprietà

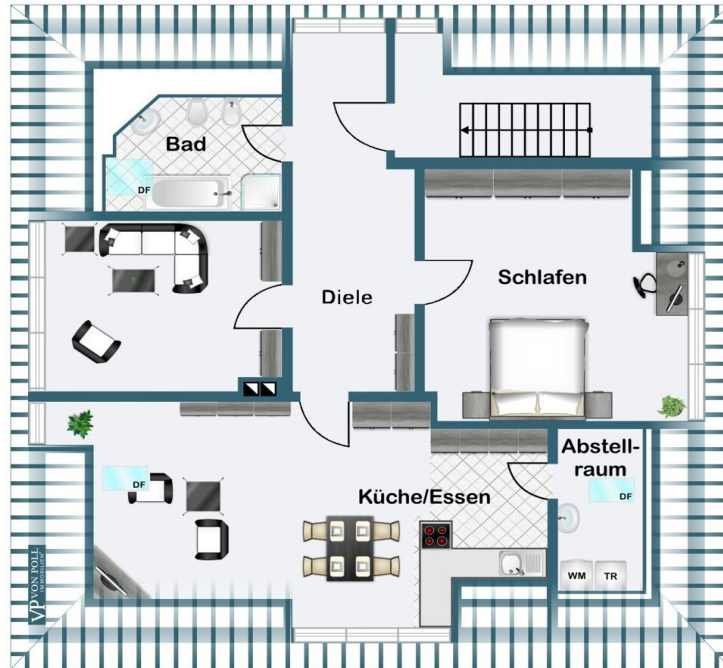


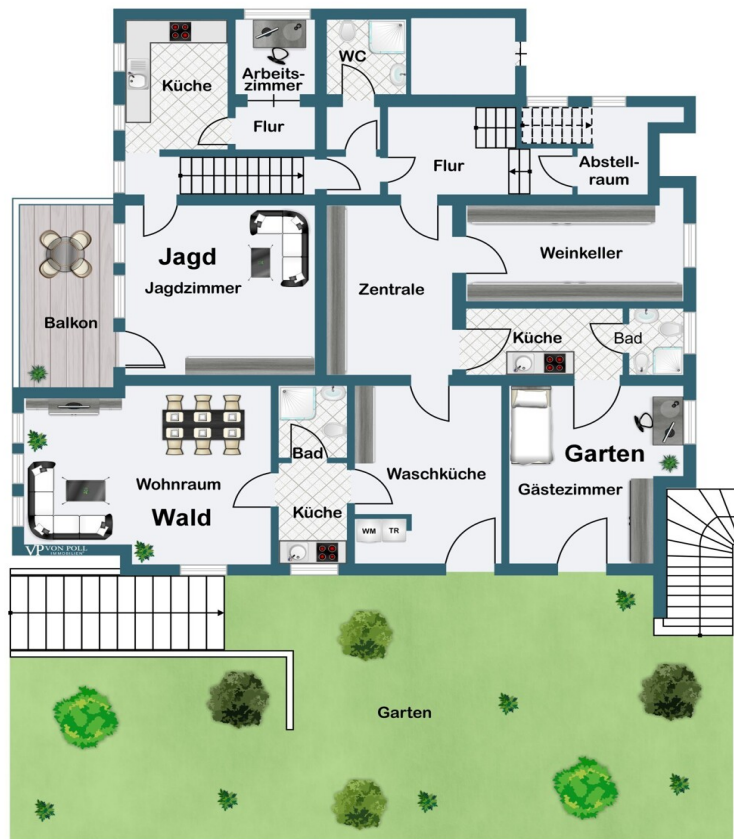
Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

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: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Una prima impressione

In absolut begehrter 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.

Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com