

Essen / Bergerhausen

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

*Número da propriedade: 26029018*



**PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • ÁREA: ca. 238 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 601 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26029018	Preço de compra	1.150.000 EUR
Área	ca. 238 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	76.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.06.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



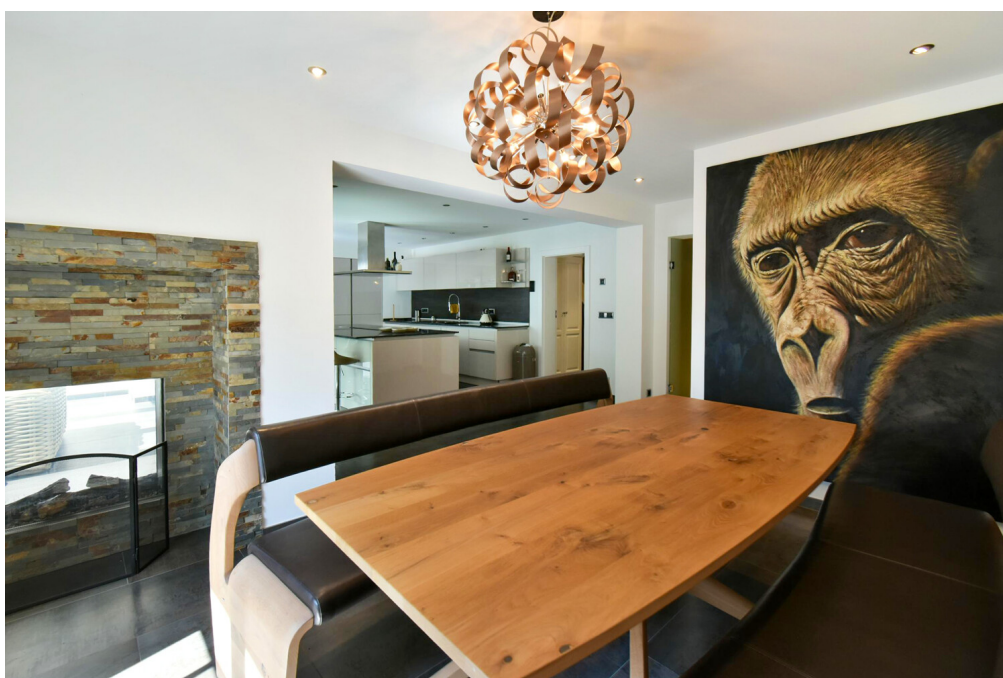
Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

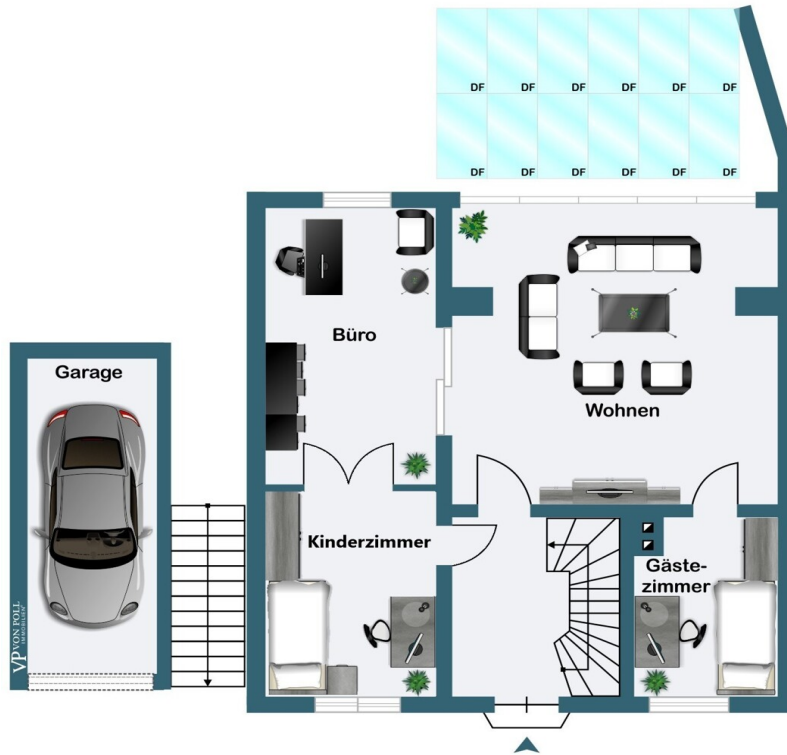
## O imóvel

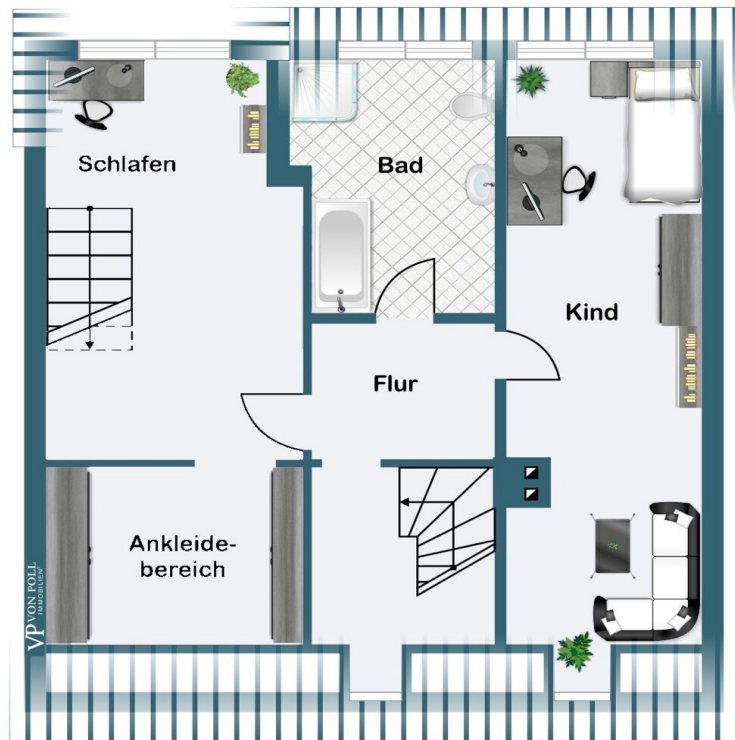


Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## Uma primeira impressão

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 Falldüren 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.

**Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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