Essen / Bredeney

Wohnen kann so schön sein! Schicke Dachgeschosswohnung in Top-Lage

Objektnummer: 26029005



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Auf einen Blick

Objektnummer	26029005
Wohnfläche	ca. 81 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	205.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Ein erster Eindruck

Im Dachgeschoss eines gepflegten Dreiparteienhauses aus dem Jahr 1920 erwartet Sie diese charmante Wohnung mit rund 81 m² Wohnfläche. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen ein freundliches, offenes Wohngefühl und verleihen der Wohnung einen stilvollen, einladenden Charakter. Die durchdachte Aufteilung lädt dazu ein, sich sofort wohlzufühlen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geschmackvoll gestaltete Diele, die durch ein elegantes Lichtband besonders in Szene gesetzt wird. Dieses Detail sorgt für eine angenehme Beleuchtung und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Das Herzstück dieser besonderen Dachgeschosswohnung ist der einladende Wohnbereich, der durch seine charmanten Details und eine warme Wohnatmosphäre überzeugt. Eine markante gemauerte Wand verleiht dem Raum einen individuellen Charakter und harmoniert perfekt mit dem vorhandenen Kamin, der gerade in den kühleren Monaten für eine behagliche Stimmung sorgt. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht die wohnliche Eleganz.

Der vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon ist mit einer Holzbeplankung versehen und bietet einen gemütlichen Rückzugsort im Freien.

Die Küche verfügt über eine schöne Einbauküche, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt und sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Hier verbinden sich moderner Komfort und liebevoller Altbaucharme auf besonders gelungene Weise.

Das moderne Badezimmer besticht durch hochwertige Fliesen und fügt sich stilvoll ins Gesamtbild der Wohnung ein. Es überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung und angenehmer Wohlfühlatmosphäre. Angeschlossen ist ein praktischer Abstellraum, in den auch eine Waschmaschine passt.

Ein eigener Kellerraum ermöglicht zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot der Wohnung sinnvoll ab.

Im Jahr 2017 wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden u. a. die Fenster und das Bad erneuert und die Elektro-Leitungen auf einen aktuellen Stand gebracht.

Fazit – Ihr Rückzugsort mit besonderem Flair

Diese Dachgeschosswohnung vereint auf gelungene Weise den Charme eines Altbaus mit modernen Ausstattungsmerkmalen. In einem ruhigen 3-Parteienhaus gelegen, genießen Sie hier eine angenehme, private Wohnatmosphäre. Parkettboden, Kamin, stilvolle Details wie die besonderen Innentüren mit den kleinen Glaselementen sowie die sehr schönen Sprossenfenster verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Der gemütliche Balkon rundet das Gesamtbild ab und schafft ein Zuhause, das Individualität, Wärme und Wohnqualität auf besondere Weise vereint.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Ausstattung und Details

- Ansprechende Architektur in sehr ruhiger Toplage
- Dachgeschosswohnung in einem 3 Parteien-Haus
- ca. 81 m²

- Sichtmauerwand im Wohnzimmer mit einem Kamin
- Küche mit schöner Einbauküche
- Sehr schöner Parkettboden in den Wohnräumen
- Modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum mit Platz für eine Waschmaschine
- Diele ist mit einem schönen Lichtband ausgestattet
- Sprossenfenster
- Holztüren mit Glaselementen
- Balkon mit Holzbeplankung
- 1 Kellerraum
- Ansprechendes Treppenhaus

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Alles zum Standort

Essen-Bredeney

Essen-Bredeney ist äußerst beliebt und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit der exklusivste Stadtteil mit hoher Wertbeständigkeit. In der Nachbarschaft finden sich hier vorwiegend Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen. 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!

Objektnummer: 26029005 - 45133 Essen / Bredeney

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid
Tel.: +49 201 - 87 42 40 0
E-Mail: essen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com