Essen / Bredeney

Stilvolle Villa in Bestlage! Ein historischer Klassiker mit Raum für Generationen

Objektnummer: 26029010



KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1206 m²

Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

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

Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Auf einen Blick

Objektnummer	26029010
Wohnfläche	ca. 406 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	12
Badezimmer	5
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	2.200.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 239 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

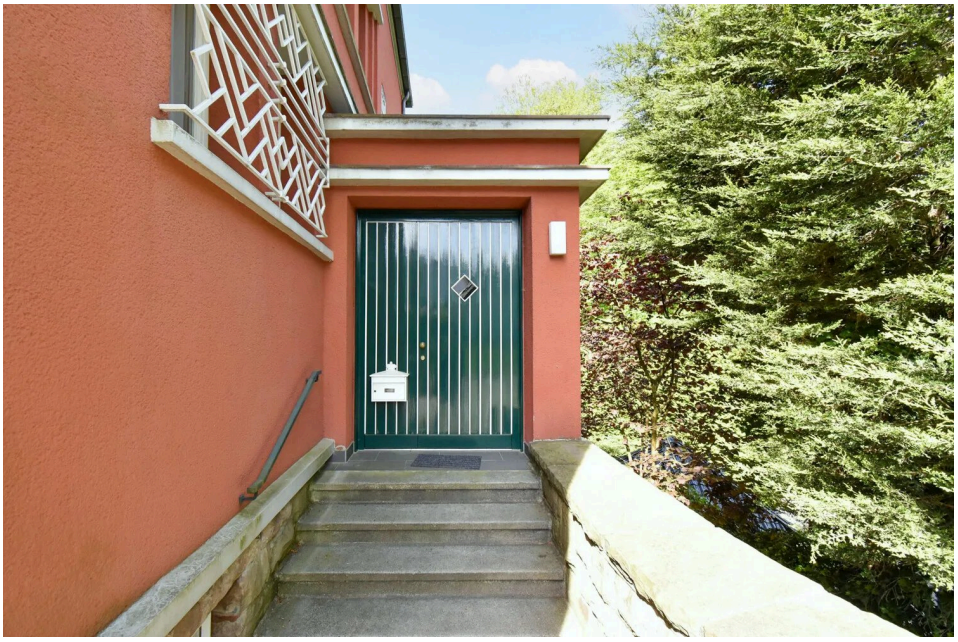
Auf einen Blick: Energiedaten

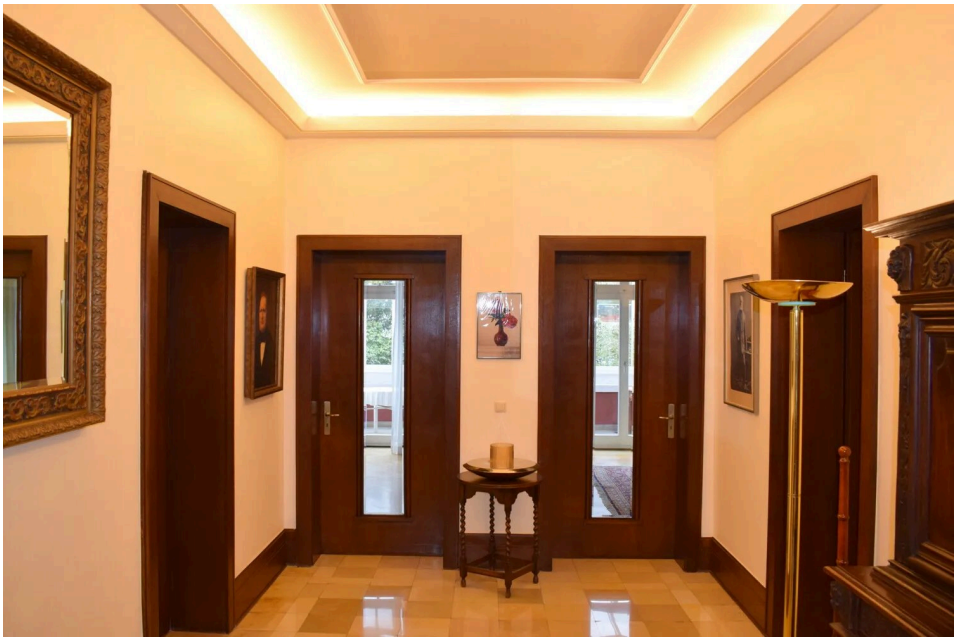
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	173.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

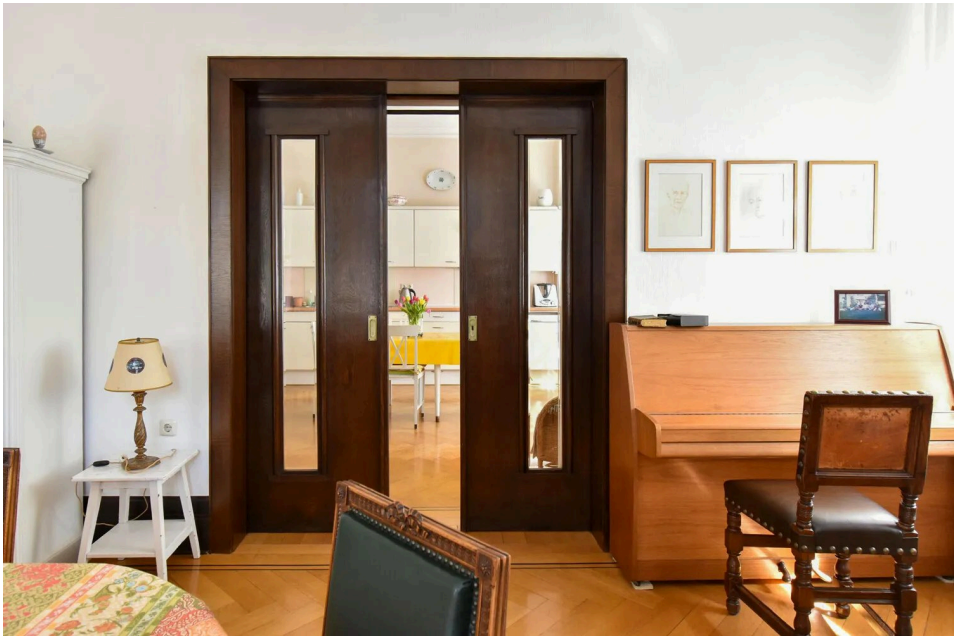
Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Die Immobilie





Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

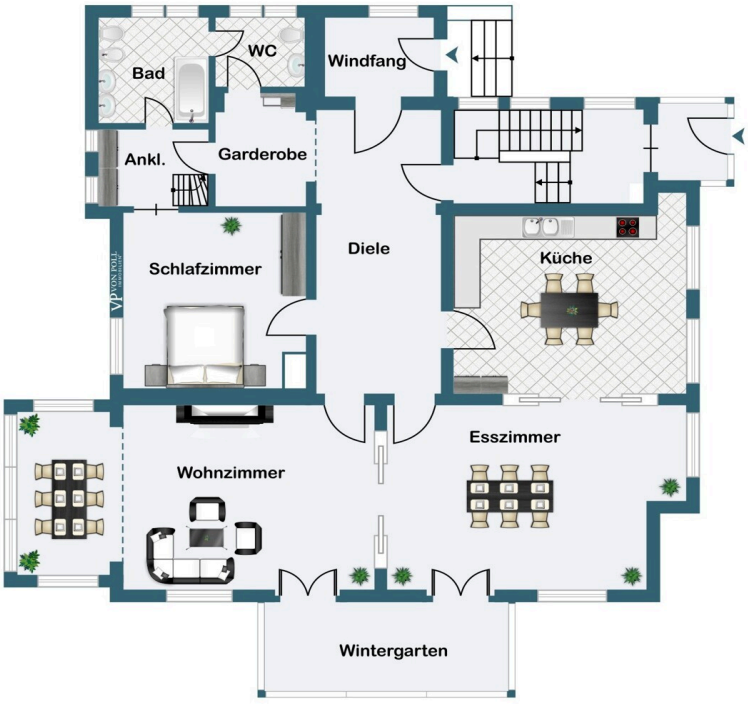
Die Immobilie

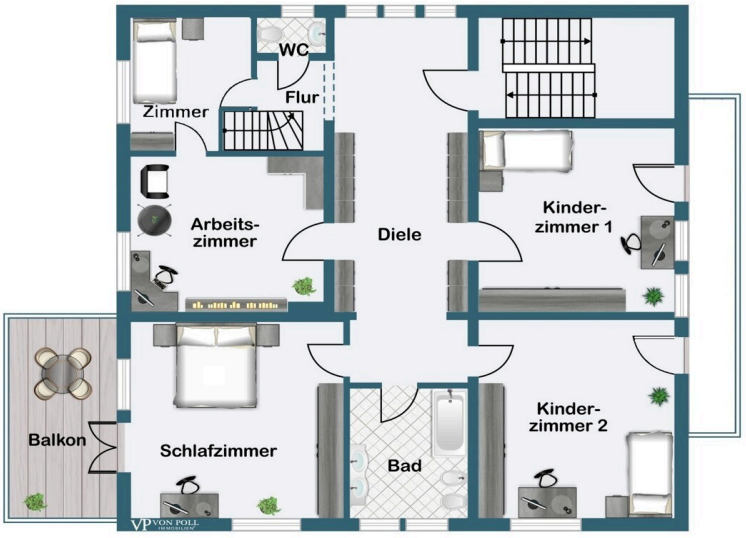


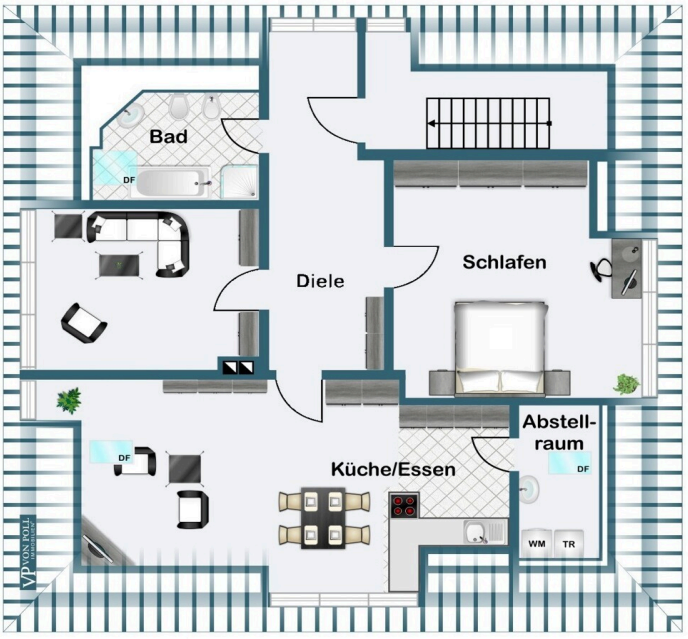


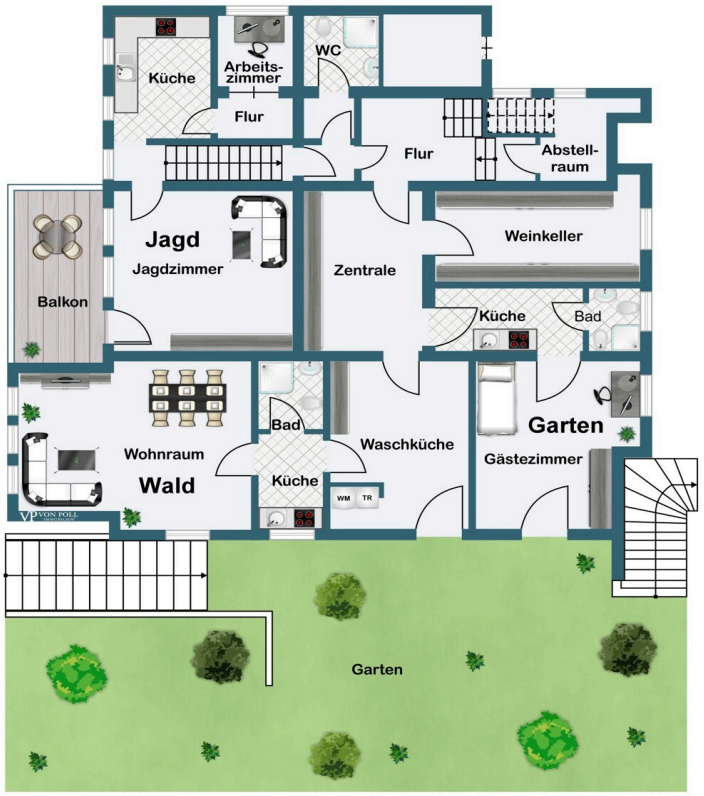
Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Grundrisse




WC
Flur
Zimmer
Arbeits-
zimmer
Diele
Kinder-
zimmer 1
Balkon
Schlafzimmer
Bad
Kinder-
zimmer 2


Bad
DF
Diele
Schlafen
Abstell-
raum
DF
Küche/Essen
DF
WM
TR



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: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Ein erster Eindruck

Suchen Sie ein Zuhause, das von Familiengeschichte geprägt ist und Ihnen echten Freiraum bietet? Diese 1930 erbaute Villa liegt direkt am Kruppwald in einer der ruhigsten und grünsten Gegenden von Essen-Bredeney. Die Gegend verfügt über einen gewissen Bestand architektonisch abwechslungsreich gestalteter Häuser aus früheren Jahrzehnten.
Hier ist Natur erlebbar und gleichzeitig sind Sie in wenigen Minuten mitten im Leben dieses Stadtteils, sowie in den beliebten angrenzenden mit ihrer jeweiligen besonderen Atmosphäre oder auf der Autobahn Richtung Düsseldorf.

Mit 14 Zimmern und einer Wohnfläche von über 400 Quadratmetern überragt dieses Haus die Dimensionen üblicher Einfamilienhäuser. Es ist ein Objekt, in dem Sie Ihren besonderen Lebensentwurf flexibel entfalten können, da sich die Architektur und Innengestaltung des Hauses Ihren Wünschen anpassen lässt. Hier können Sie auch Arbeit und Privatleben unter einem Dach vereinen, ohne dass sich die Bereiche in die Quere kommen. Vielleicht träumen Sie von einem echten Mehrgenerationenhaus, in dem Großeltern, Eltern und Kinder zusammen, aber dennoch autark leben können. Die integrierte Einliegerwohnung und die vorhandenen zwölf potenziellen Schlafzimmer, von denen einige separat genutzt werden können, beispielsweise von Gästen oder Au-pairs, ermöglichen hier unterschiedliche Lebensmodelle. Der Bestand von fünf Bädern und zwei zusätzlichen Gäste-WCs bietet weiteren Komfort.

Das großzügige Raumgefühl der Villa wird vor allem durch die außergewöhnlichen Dimensionen geprägt: Schon beim Betreten des Erdgeschosses erwartet Sie eine beeindruckende Raumhöhe von 3,40 Metern. Dem stehen auch die oberen Etagen mit stattlichen 3,30 Metern kaum nach. Entsprechend großzügig die Innentüren mit einer Höhe von 2,20 Metern und hochwertig gestaltet und hohe Fensterausschnitte.
Das Herzstück des Hauses ist das Erdgeschoss mit seiner einladenden Eingangsdiele. Von hier aus gelangt man in den weitläufigen Wohnbereich, dessen Mittelpunkt ein Kamin aus hellem Sandstein ist, durch seinen Glaseinbau mit Rückwärmevorrichtung behagliches Raumklima spendend.
Besonders ansprechend auch die Verbindung von Küche, Esszimmer und Wohnzimmer: diese Bereiche lassen sich durch massive, handwerklich erstklassig gearbeitete Schiebetüren flexibel trennen oder verbinden. Durch ihre Wertigkeit und Substanz wirken diese Elemente fast wie verschiebbare Wände, mit denen Sie die Nutzung im Handumdrehen bedarfsgerecht verändern und nach Belieben anpassen können. ... Um weiterlesen zu können, fordern Sie bitte das Exposé an.

Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 26029010 - 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