Essen / Bergerhausen

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

Objektnummer: 26029018



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 601 m^2

Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

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

Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26029018
Wohnfläche	ca. 238 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	25.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	76.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

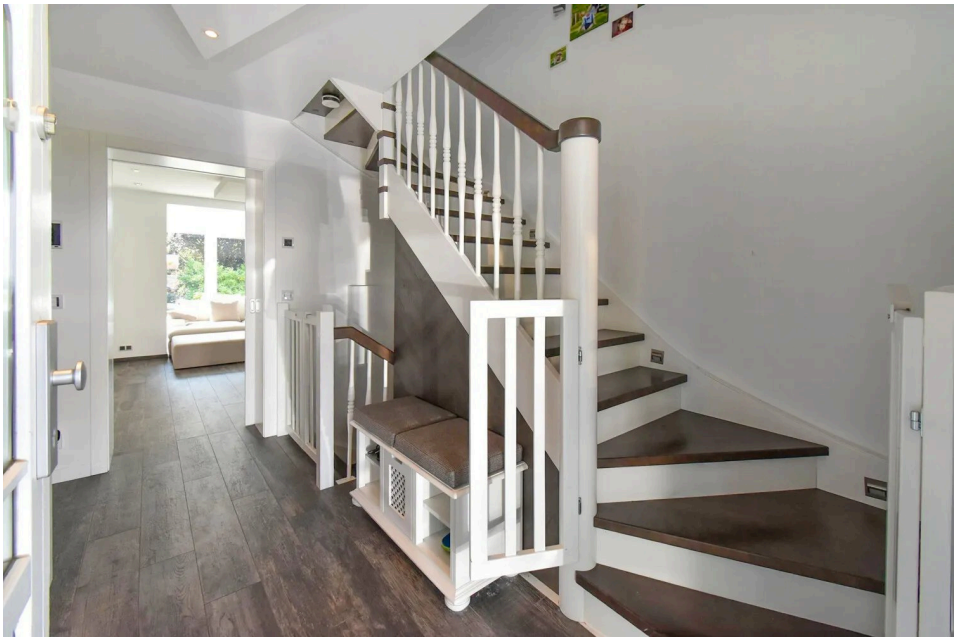
Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

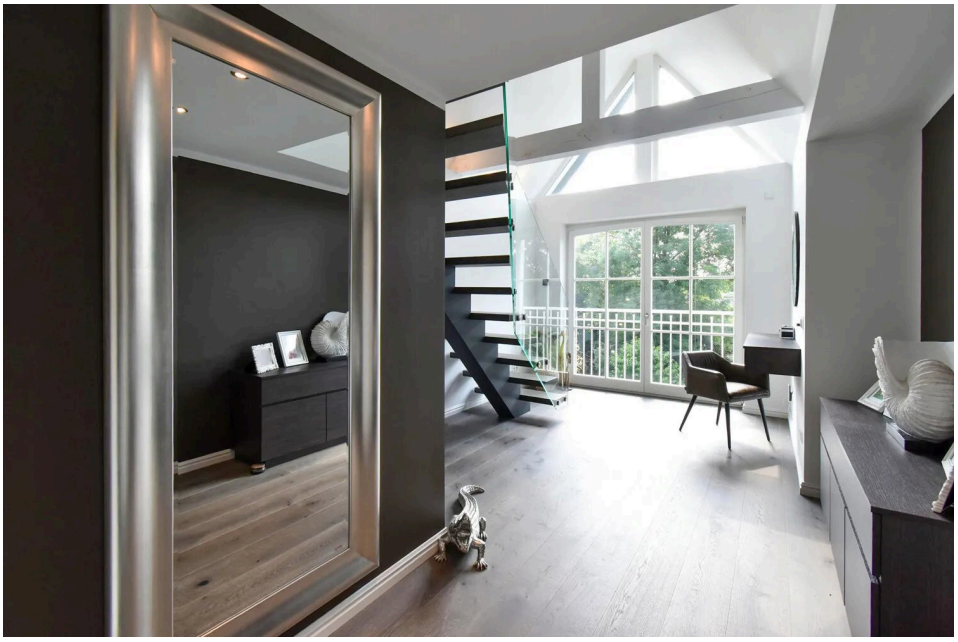
Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Die Immobilie

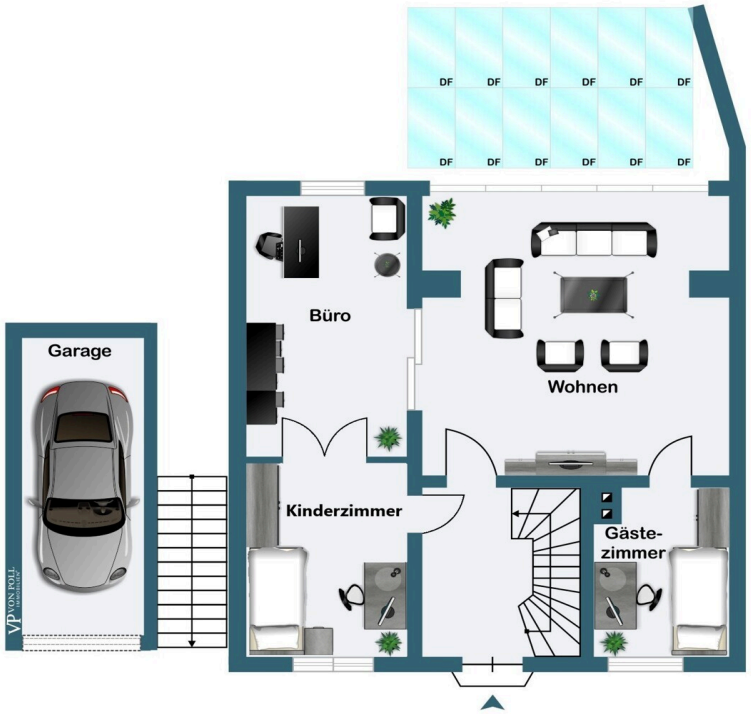


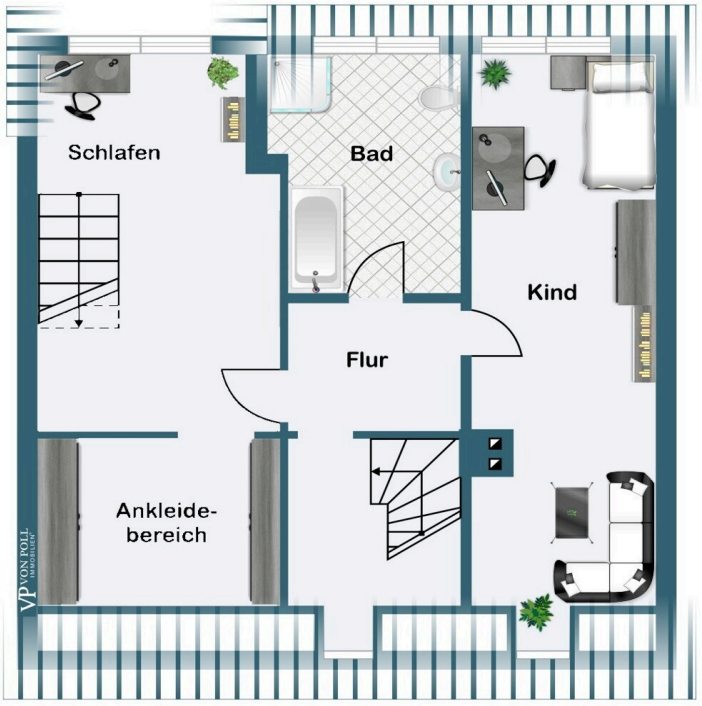


Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Grundrisse




DF
Garage
Büro
Wohnen
Kinderzimmer
Gäste-
zimmer



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: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Ein erster Eindruck

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 Wohlfühlcharakter.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Gästezimmer sowie einem Kinderzimmer. Ein separater Büroraum, der über große Falttüren 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.

Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Ausstattung und Details

- sehr gepflegte Doppelhaushälfte
- ca. 238 m² 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

Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26029018 - 45136 Essen / Bergerhausen

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