Essen / Bedingrade

Klare Architektur - modernes, offenes Wohnen! Neubau: Niedrigenergie DHH mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26029026



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151.75 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 623 m²

Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

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

Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Auf einen Blick

Objektnummer	26029026
Wohnfläche	ca. 151.75 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

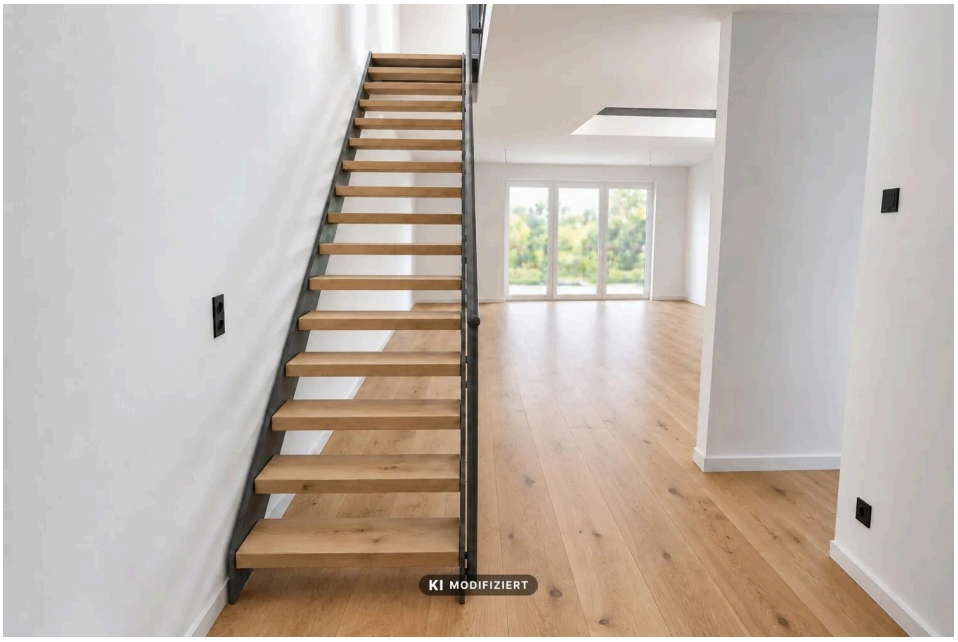
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	27.10.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

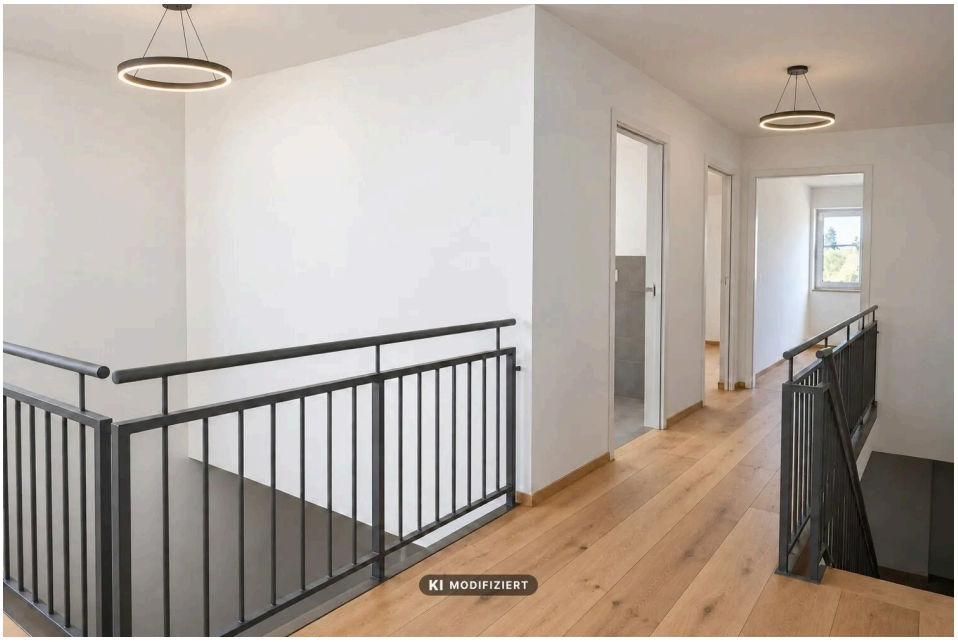
Die Immobilie





Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

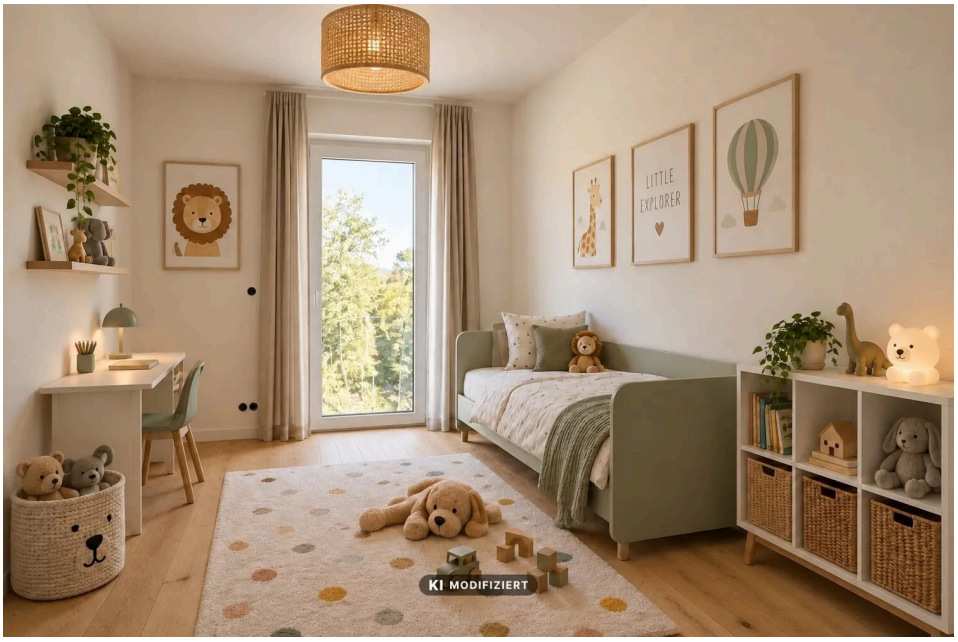
Die Immobilie





Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

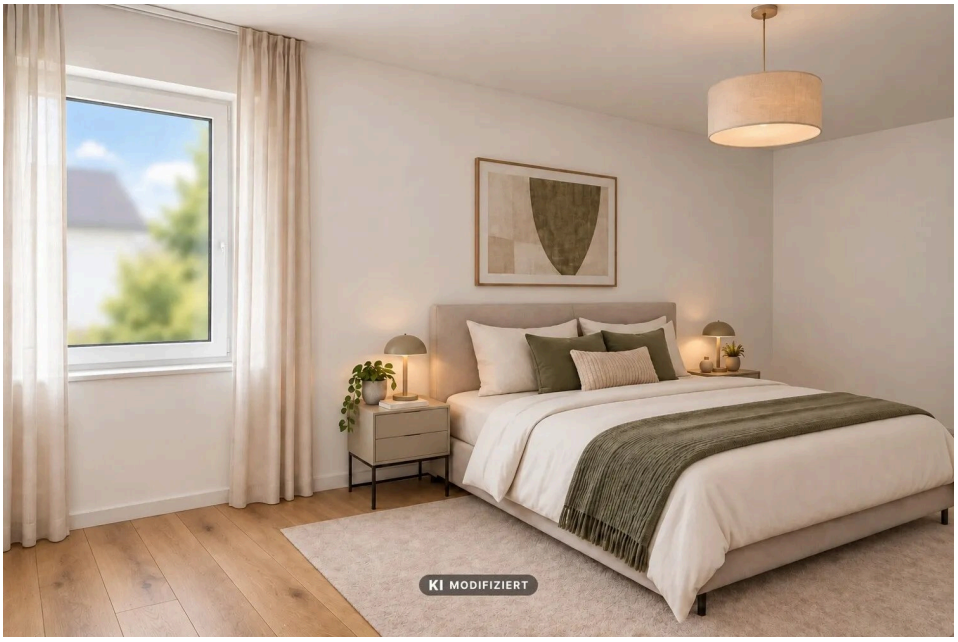
Die Immobilie

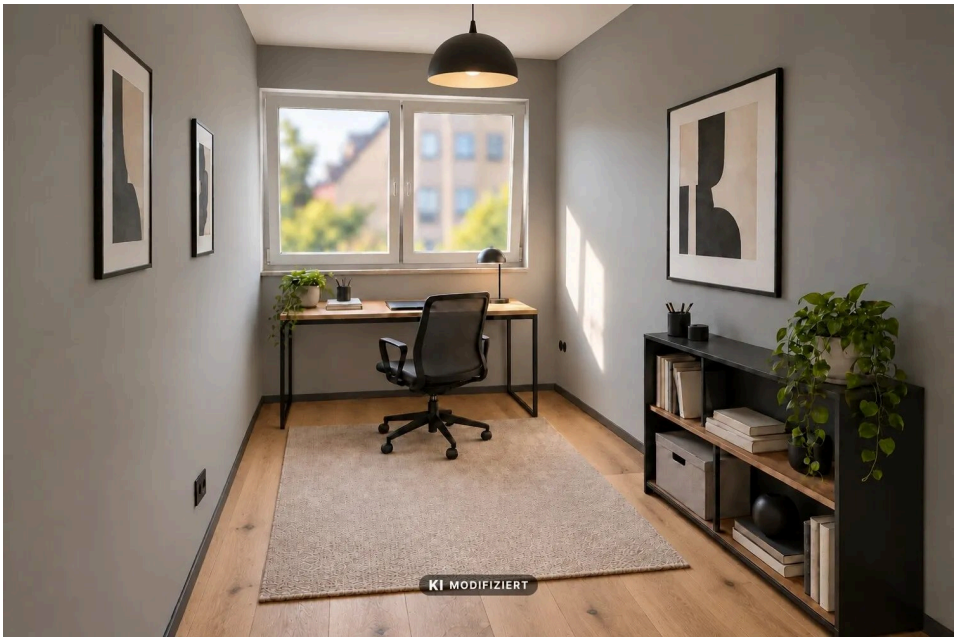




Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Die Immobilie





Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Die Immobilie

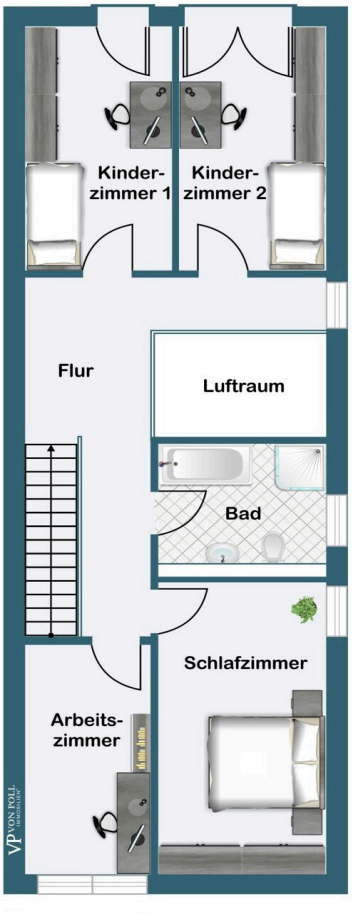




Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

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: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Ein erster Eindruck

Diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäße Architektur mit einer klaren, durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen technischen Ausstattung. Auf zwei Wohnebenen entsteht ein großzügiges Zuhause, das insbesondere durch seinen weitläufigen Wohn-/Essbereich, die hellen Räume und interessante architektonische Details überzeugt.

Großzügiges Erdgeschoss mit offenem Wohnkonzept

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sich die wesentlichen Bereiche des Erdgeschosses erschließen. Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Gestaltung viel Raum für gemeinsames Wohnen, Essen und gesellige Stunden bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.
Die Küche ist funktional an den Wohnbereich angebunden und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Ein besonderes architektonisches Detail ist der Lichtraum über dem Küchenbereich, der sich bis ins Obergeschoss öffnet. Dadurch entsteht eine interessante optische Verbindung zwischen den beiden Etagen und gleichzeitig ein besonders großzügiges und lichtes Raumgefühl im Erdgeschoss.
Ein Gäste-WC und ein praktische Hauswirtschaftsraum, der auch zusätzlich als Arbeitszimmer genutzt werden kann, ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Privater Bereich im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet einen klar gegliederten privaten Wohnbereich. Zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer schaffen ausreichend Raum für individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Ein separates Arbeitszimmer bietet zudem ideale Voraussetzungen für das Homeoffice oder eine anderweitige Nutzung.
Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem WC ausgestattet. Durch die klare Anordnung der Räume entsteht auf dieser Etage ein komfortabler und zugleich funktionaler Grundriss.
Die bodentiefen Fenster im Obergeschoss sorgen für großzügigen Lichteinfall und erhalten eine Absturzsicherung aus Glas, wodurch Funktionalität und moderne Gestaltung miteinander verbunden werden.

Moderne Haustechnik und durchdachte Ausstattung

Für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sorgt eine Luft-Wärmepumpe mit Außeneinheit auf der Straßenseite. Alle bewohnten Räume verfügen über eine

Fußbodenheizung mit einzeln regelbaren Heizkreisen, sodass die Raumtemperatur individuell an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden kann.
Auch bei den Fenstern wurde Wert auf Komfort und Sicherheit gelegt. Sämtliche Fenster verfügen über WK2-Sicherheitszapfen. Die Schlafzimmer sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die komfortablen Sicht- und Sonnenschutz ermöglichen.

Terrasse, Garten und Stellplatz

Vom großzügigen Wohnbereich eröffnet sich der direkte Zugang zum Außenbereich. Terrasse und Garten bieten die Möglichkeit, einen individuellen Rückzugsort im Freien zu gestalten und den Wohnbereich harmonisch nach außen zu erweitern.
Die Gestaltung des Gartens und die erforderlichen Garten- und Landschaftsbauarbeiten sind nicht Bestandteil des Kaufpreises und können nach den persönlichen Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers umgesetzt werden. Gleiches gilt für die Anlage des seitlich am Haus vorgesehenen Stellplatzes. Auch die Spachtel- und Malerarbeiten sind vom Käufer zu übernehmen, sodass sich in diesen Bereichen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung ergeben.

Zeitgemäßes Wohnen mit besonderem Raumgefühl

Diese Neubau-Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre klare Architektur, großzügige Wohnbereiche und eine moderne technische Ausstattung. Besonders der weitläufige Wohn-/Essbereich... Um weiterzulesen, fordern Sie bitte das Exposé an.

Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Ausstattung und Details

- Neubau - Doppelhaushälfte
- Luft-Wärmepumpe mit Außeneinheit (Straßenseite)
- alle Schlafzimmer haben elektrische Rollläden
- bodentiefe Fenster im OG erhalten eine Absturzsicherung aus Glas
- alle Fenster haben WK2 Sicherheitszapfen
- alle bewohnten Räume haben eine Fußbodenheizung mit einzeln regelbaren Heizkreisen.
- Haustür verfügt über ein Sicherheits-Zylinder-Schloss und eine senkrechte Grifftasche
- die Garten-Landschaftsbauarbeiten und die Spachtel- und Malerarbeiten sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Essener Stadtteil Bedingrade. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Bedingrade überzeugt zudem durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen den Autobahnen A 40 und A 42. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Auch die Essener Innenstadt, das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim und das Westfield-Centro in Oberhausen mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Die Nähe zu den beliebten Stadtteilen Schönebeck und Borbeck-Mitte macht Bedingrade noch attraktiver. Die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Insbesondere die Nähe zu Schloss Borbeck mit seinem schönen Park, zum Hexbachtal und zu weiteren Grünflächen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Die Lage verbindet somit auf ideale Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Dies schafft ein attraktives Umfeld für alle, die die Vorzüge eines grünen Wohnstandorts mit der Nähe zu den Zentren des Ruhrgebiets schätzen.

Objektnummer: 26029026 - 45359 Essen / Bedingrade

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