

Essen / Bredeney

Doppelhaushälfte inmitten der Natur! Wohnen wie im Urlaub

CODICE OGGETTO: 25029012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.416 m²

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25029012
Superficie netta	ca. 120 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Altro

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 82 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	185.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La proprietà



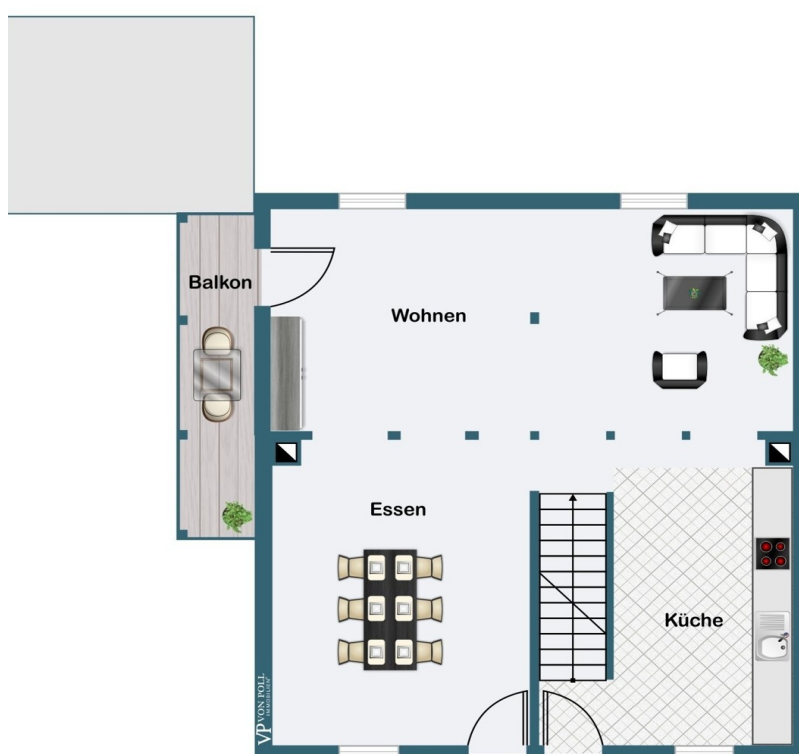
CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

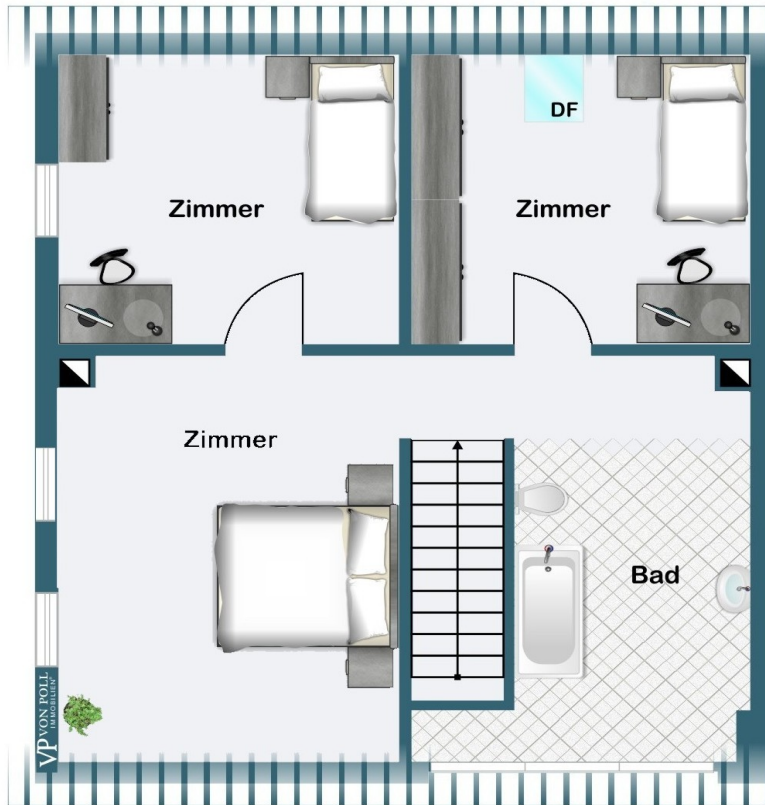
La proprietà

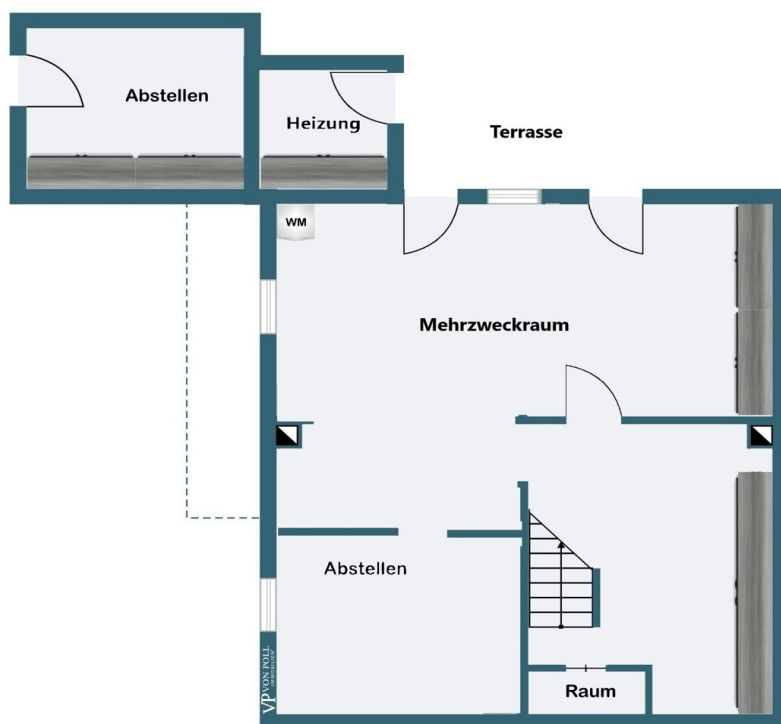


CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Una prima impressione

Willkommen in einem echten Unikat mit Geschichte und Charakter: Diese charmante Doppelhaushälfte aus der Jahrhundertwende begeistert mit liebevollen Fachwerkelementen, einer besonderen Raumaufteilung und einem herrlichen Ausblick ins Grüne. Das Haus befindet sich in Hanglage und bietet auf mehreren Ebenen Platz für individuelle Wohnräume – ideal für alle, die das Besondere suchen und bereit sind, eine umfassende Modernisierung anzugehen.

Wohnen mit Weitblick:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der direkt auf den Balkon führt. Die Fachwerkelemente verleihen dem Raum eine behagliche und authentische Atmosphäre. Angrenzend befindet sich der separate Küchenbereich – mit genügend Platz für eine moderne Einbauküche. Die gemütliche Atmosphäre des Altbaus lässt sich hier mit modernen Elementen wunderbar kombinieren.

Rückzugsorte im Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss beherbergt drei Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen lassen. Das Badezimmer überzeugt durch Großzügigkeit und ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Über das Hauptschlafzimmer führt eine Leiter in den Dachspitz – ein charmantes Extra, das sich als Dachstudio, Galerie, Leseecke, oder Stauraum nutzen lässt.

Mehr Raum im Untergeschoss:

Ein echtes Highlight ist der große, helle Mehrzweckraum im Untergeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den idyllischen Garten. Ob als Fitness-/Wellnessbereich, Atelier oder mit dem Einbau einer Sommerküche – hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Gartenidylle mit Fernblick:

Der liebevoll angelegte Garten bietet nicht nur Ruhe und Entspannung, sondern auch einen beeindruckenden Weitblick ins Ruhrtal. Hier genießen Sie Natur pur – ob beim Frühstück im Freien oder beim Gärtnern in der Nachmittagssonne.

Zugang und Parkmöglichkeiten:

Zur Immobilie gehören ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor. Vom Carport

aus gelangt man per Wegerecht auf das Grundstück. Somit ist die Doppelhaushälfte bequem zu erreichen.

Modernisierung & Potenzial:

Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch viel Gestaltungsspielraum. Mit kreativen Ideen lässt sich hier ein ganz persönliches Traumhaus verwirklichen – voller Charme, Charakter und Geschichte.

Fazit:

Ein Haus mit Seele, das auf Menschen wartet, die seinen besonderen Flair zu schätzen wissen und bereit sind, es in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Ideal für Familien, kreative Köpfe oder Individualisten, die das Ursprüngliche lieben und das Potenzial eines Altbaus zu nutzen wissen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Dettagli dei servizi

- Einzigartige Lage inmitten der Natur
- Weitblick
- Doppelhaushälfte
- Holzverkleidung
- Fachwerk im großen Wohn-Essbereich
- Spitzboden
- Balkon
- Terrasse
- großer Garten
- Abstellraum unter dem Balkon
- Gartenschuppen
- 1 Carport
- 1 Stellplatz
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Wegerecht zum Grundstück

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Tutto sulla posizione

Dieses einzigartige Objekt befindet sich in begehrter, ruhiger Randlage von Bredeney, unweit von Werden. Die Lage besticht durch ihre Idylle, die Nähe zur Ruhr und zur charmanten Altstadt Werden mit kleinen mittelalterlichen Gassen in denen man individuelle Geschäfte, Cafés und Restaurants finden kann. Einen ausgesprochen hohen Freizeitwert bietet zudem der nahe gelegene Baldeneysee. Selbstverständlich ist auch eine Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken ausreichend sichergestellt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, eine S-Bahn Verbindung nach Essen und Düsseldorf sowie der schnell erreichbare Autobahnanschluss zur A52 runden den Standort ab.

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Kups

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: essen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com