Essen / Bredeney

Doppelhaushälfte inmitten der Natur! Wohnen wie im Urlaub

CODE DU BIEN: 25029012

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 123 m^2 • **PIÈCES:** 4.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.416 m^2

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25029012
Surface habitable	ca. 123 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Autre

Prix d'achat	690.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 114 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	185.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

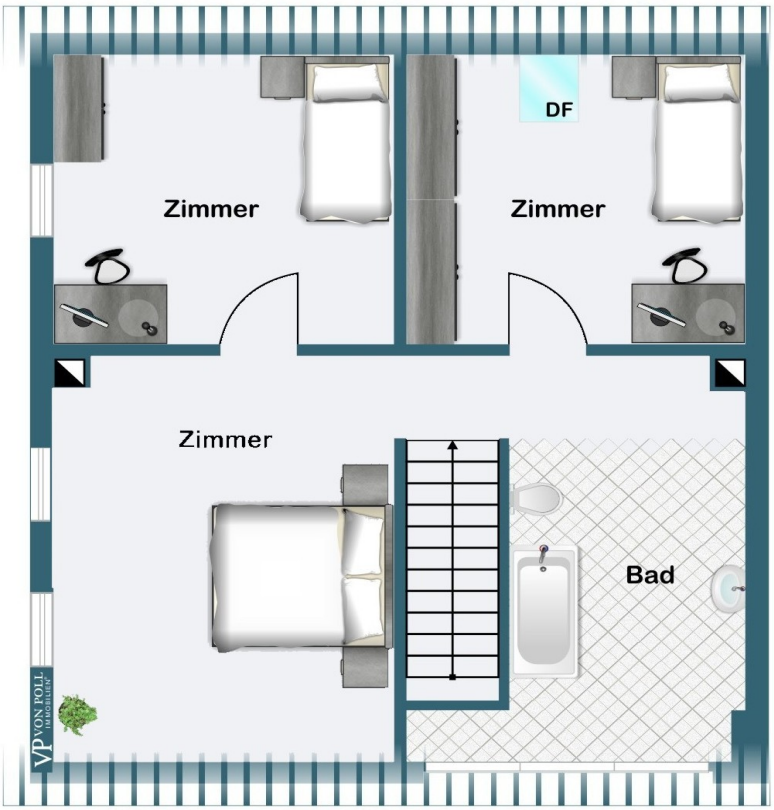
La propriété

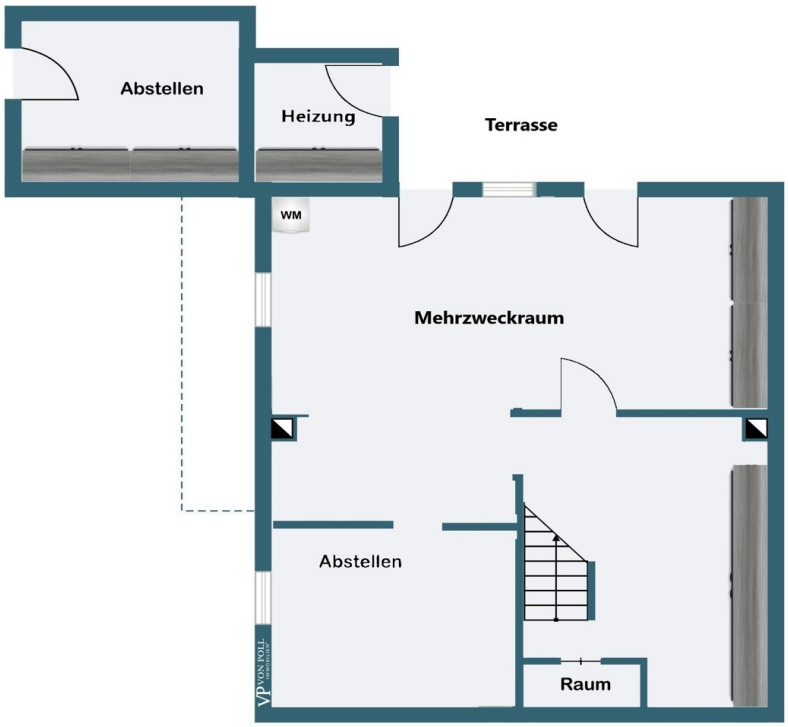
CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

La propriété

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Plans d'étage


DF
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Bad



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Une première impression

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 Wohnträume – 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!

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Kups

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com