

Essen / Bredeney

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

Objektnummer: 26029010



KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.206 m<sup>2</sup>

**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 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer       | 14                            |
| Schlafzimmer | 12                            |
| Badezimmer   | 5                             |
| Baujahr      | 1930                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 2.200.000 EUR                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 239 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

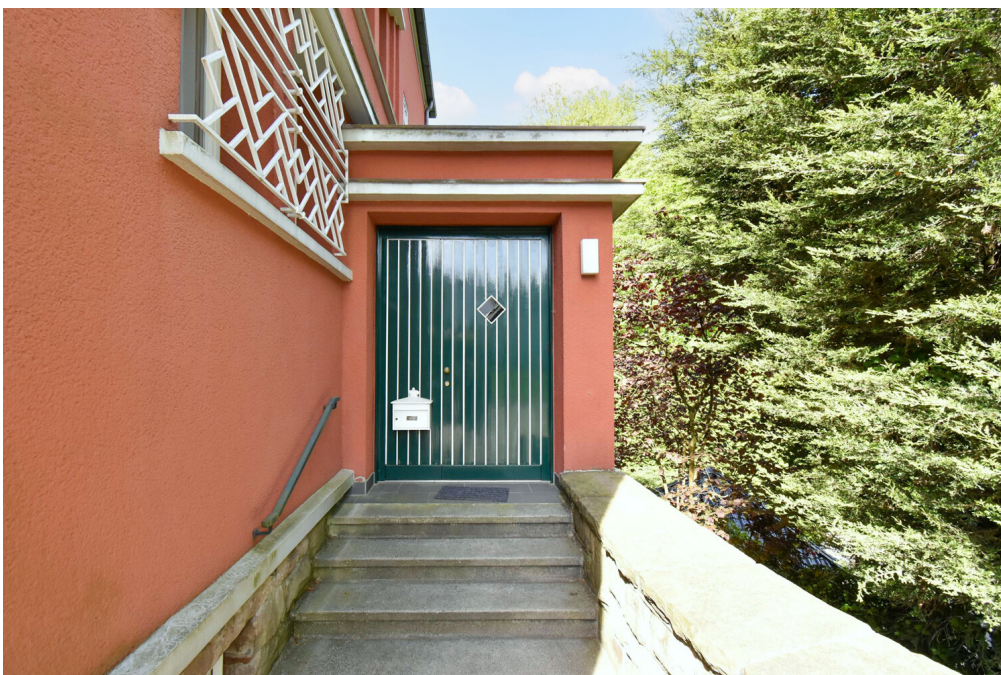
**Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 27.04.2036 | Endenergiebedarf            | 173.10 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1930           |

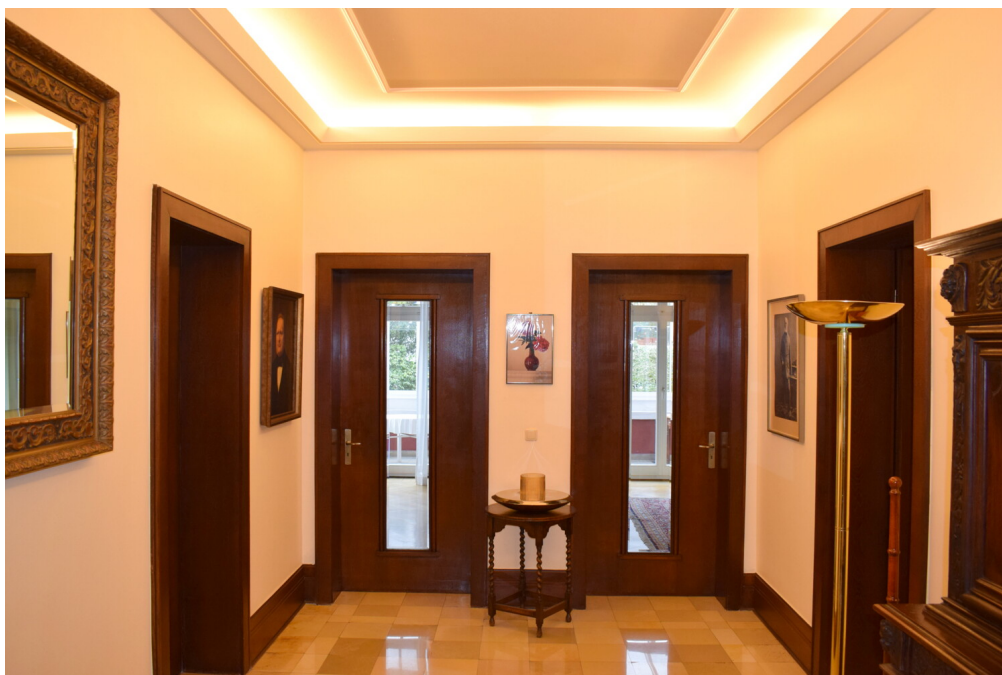
Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



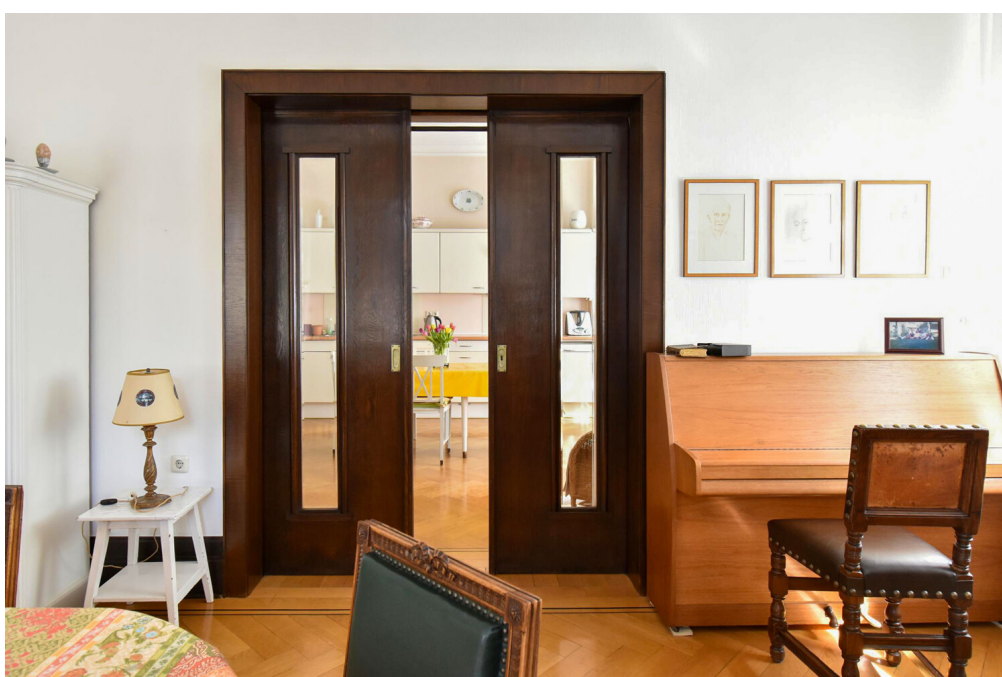
Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## Die Immobilie



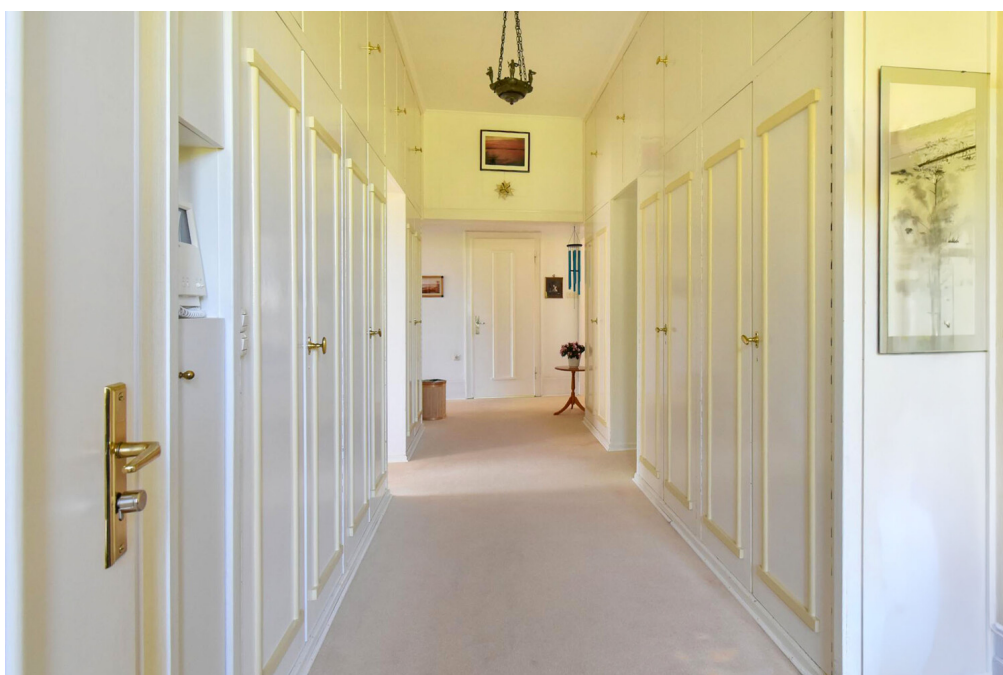
Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## 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



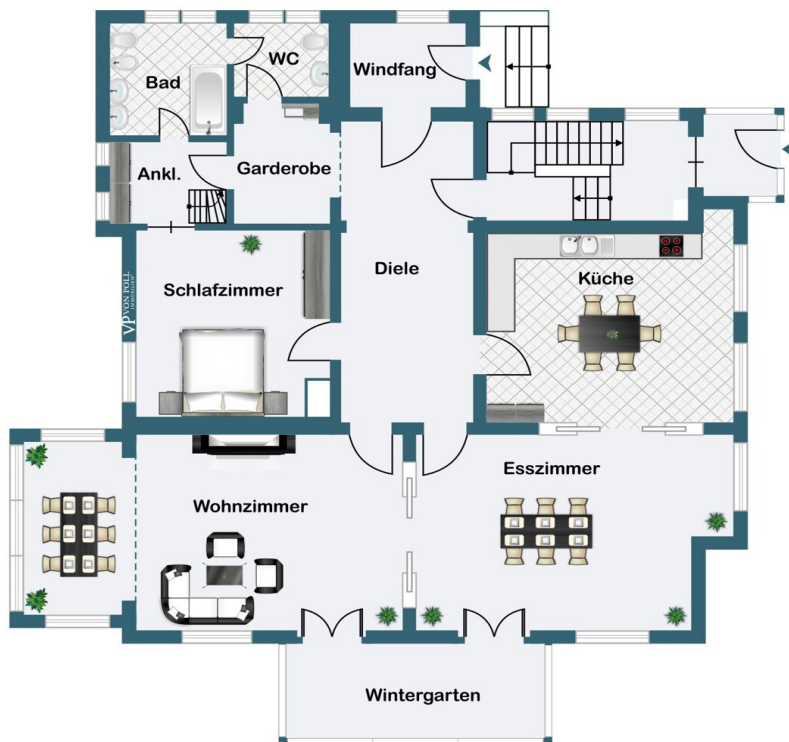
Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

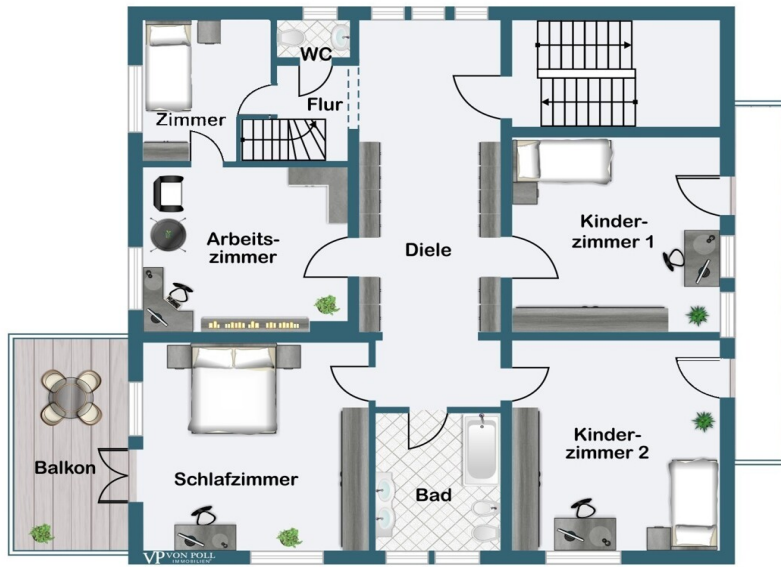
## Die Immobilie

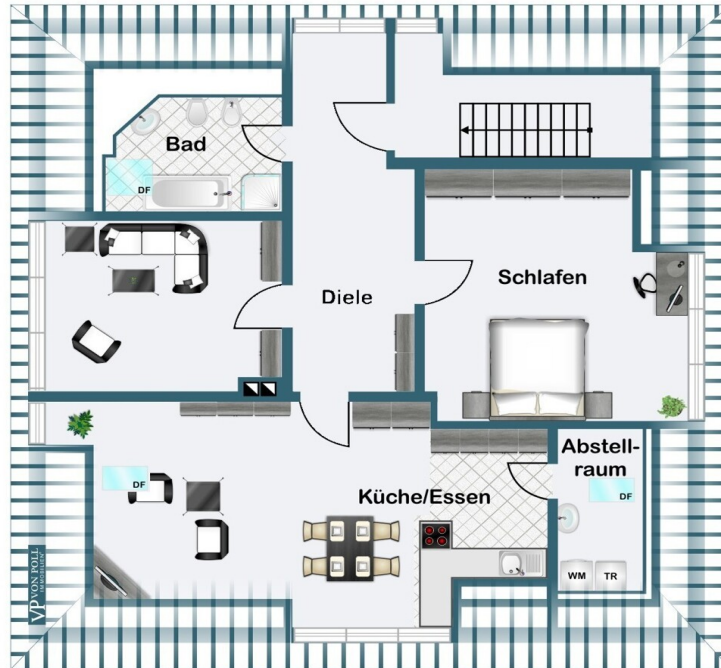


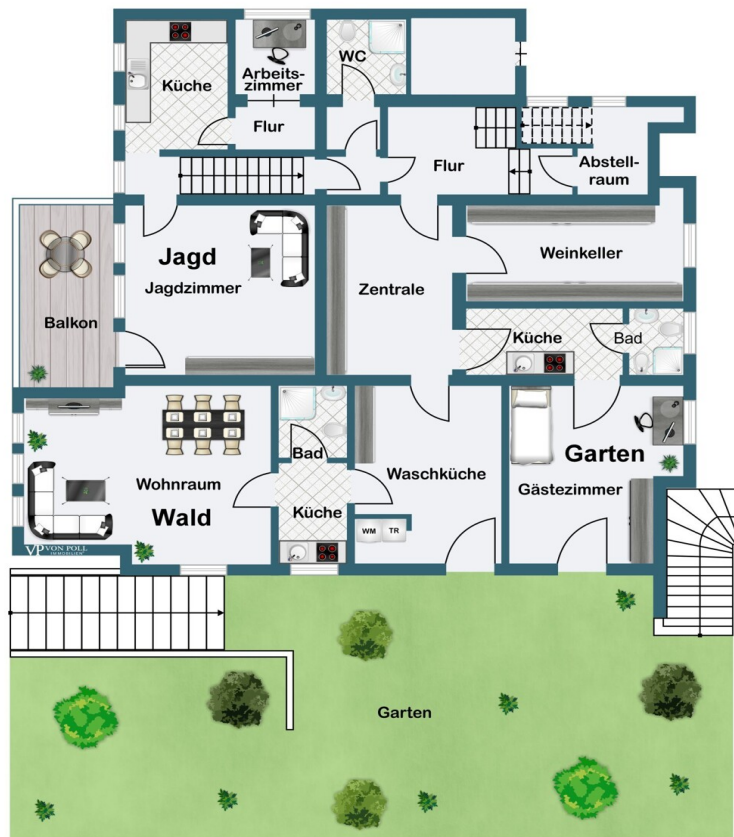
Objektnummer: 26029010 - 45133 Essen / Bredeney

## 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: 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 Rückwärmeverrichtung 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](mailto:essen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**