

Essen / Bredeney

## Wenn Wohnwünsche wahr werden Schicke Gartenwohnung in Toplage

Αριθμός ακινήτου: 26029017



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 495.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 110 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ?????????
- ?????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ??? ?????

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| ??????? ????????  | 26029017               |
| ??????????        | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| ???????           | 3.5                    |
| ?????????? ???    | 2                      |
| ??????????        |                        |
| ??????????        | 1                      |
| ???? ???????????  | 2002                   |
| ????? ??????????? | 1 x ??????? ????????   |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????         | 495.000 EUR                                                                           |
| ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????? ??????????? | ??????                                                                                |
| ???????????????????? | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ?????                |                                                                                       |
| ??????               | ???????, WC<br>???????????, ??????,<br>??????????????<br>???????                      |

Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?????????? ??????????

|                                           |                       |                                                                |               |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                  | ?????????? ?????????? | ????????????????<br>??????????                                 | VERBRAUCH     |
| ???? ???????????                          | ?????                 | ?????? ???????????<br>??????????                               | 76.70 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????<br>?????? ?? | 10.03.2035            | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | C             |
| ???? ???????????                          | ?????                 | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 2002          |

Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney**

## ??? ????? ????????

Diese exklusive 3,5 Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Mehrfamilien in einer begehrten, sehr ruhigen Toplage von Bredeney. Sie bietet eine Kombination aus hochwertiger Ausstattung, Großzügigkeit und Exklusivität. Die ansprechende Architektur der Immobilie schafft bereits beim Betreten einen bleibenden Eindruck und sorgt für eine besondere Atmosphäre.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Diele von der alle Räume zugänglich sind. Durch die moderne Glastüre öffnet sich der Flur zum großzügigen Wohnbereich, der Ihnen unmittelbaren Zugang zum Garten sowie viel Tageslicht durch große Fensterfronten bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohnzimmer, das durch lichtdurchflutete Räume und elegante, großformatige Bodenfliesen überzeugt. Hier können Sie einen gemütlichen Rückzugsort schaffen und Ihren Wohnstil individuell entfalten.

Angrenzend befindet sich die offene Einbauküche, die durch ihre Funktionalität und die Verwendung hochwertiger Materialien begeistert. Die Küche ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum; ein direkter Blick in den Garten unterstreicht das angenehme Wohngefühl. Der Essbereich lässt sich ideal in den großzügigen Wohnraum integrieren und ist ebenfalls lichtdurchflutet.

Das moderne Badezimmer ist sowohl mit einer komfortablen Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Das stilvolle Design und die Auswahl der Materialien schaffen ein zeitgemäßes Ambiente und sorgen für eine erholsame Wohlfühlatmosphäre. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das ebenso einen gepflegten Eindruck vermittelt.

Die Wohnung bietet außerdem ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Beide Räume verfügen über große Fenster, die einen schönen Ausblick ins Grüne sowie viel Tageslicht bieten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die alleinige Gartennutzung, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsideen und erholsame Stunden im Freien bietet. Die Terrasse eröffnet einen direkten Zugang zu dem liebevoll angelegten Garten, in dem Sie die Ruhe der Umgebung genießen können.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein praktischer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und bequem beherbergt. Das ansprechende Treppenhaus unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

**Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Sie bietet anspruchsvolles Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, die alle Vorzüge einer exklusiven Wohnlage miteinander vereint.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für individuelles Wohnen mit hohem Komfortanspruch.**

**Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney**

**????????????? ??? ????????**

- Ansprechende Architektur in sehr ruhiger Toplage
- 3,5 Raum-Wohnung
- ca. 110 m<sup>2</sup>
- alleinige Gartennutzung (ca. 250 m<sup>2</sup>)
- Einbauküche
- Gäste WC
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Tiefgaragenstellplatz
- Diele
- Glastüre zum Wohnzimmer
- Hochwertige Materialien
- 1 Kellerraum
- Ansprechendes Treppenhaus

**Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney**

**??? ??? ??? ?????????**

### Essen-Bredeney

Essen-Bredeney ist äußerst beliebt und nicht zuletzt durch seine architektonische Schönheit der exklusivste Stadtteil mit hoher Wertbeständigkeit. In der Nachbarschaft finden sich hier vorwiegend Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen. 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!

**Αριθμός ακινήτου: 26029017 - 45133 Essen / Bredeney**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Frank Kups**

**Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid**

**Tel.: +49 201 - 87 42 40 0**

**E-Mail: essen@von-poll.com**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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