

Essen / Bredeney

# Lage und Stil - vom Feinsten! Topsanierte Maisonette in Alt-Bredeney

VP azonosító: 24029021



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

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 241 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Áttekintés

VP azonosító	24029021
Hasznos lakótér	ca. 241 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1917
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.295.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.07.2034	Teljes energiaigény	100.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan



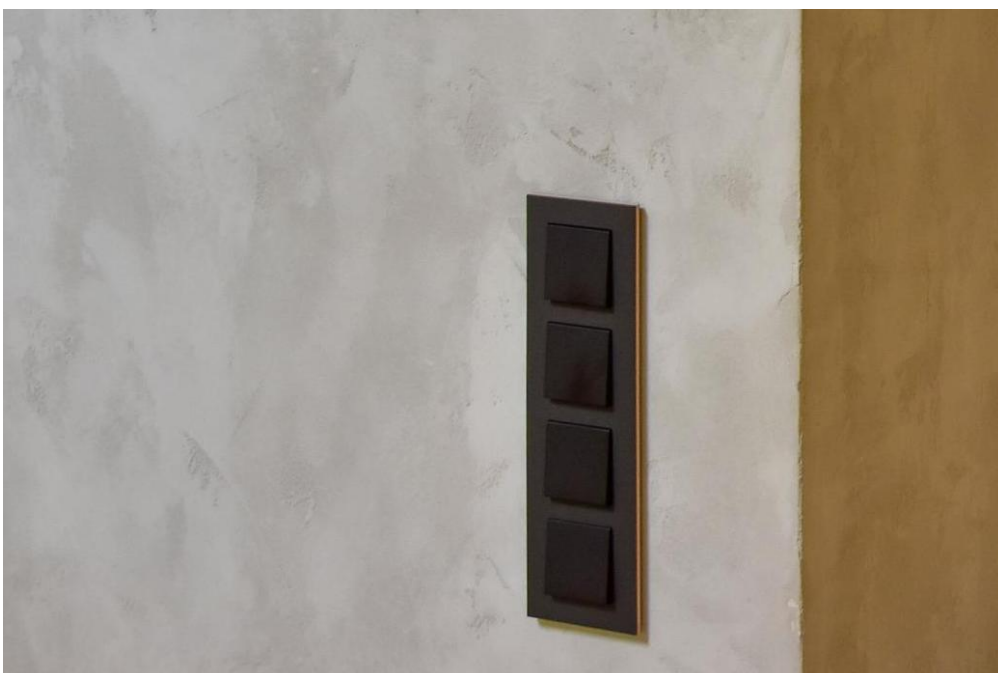
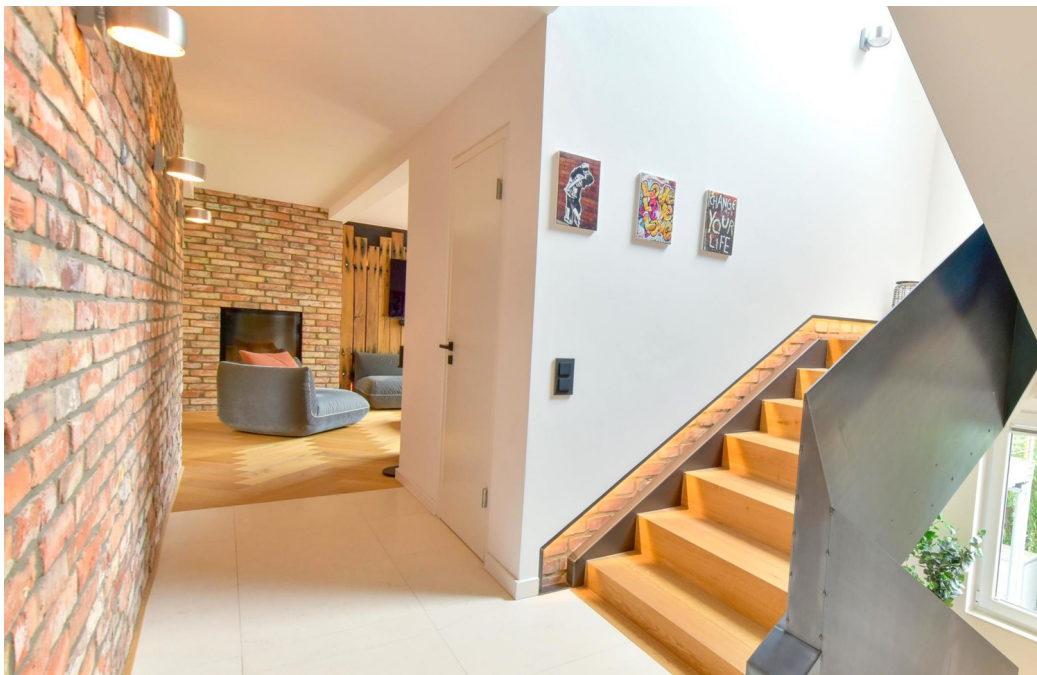
VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

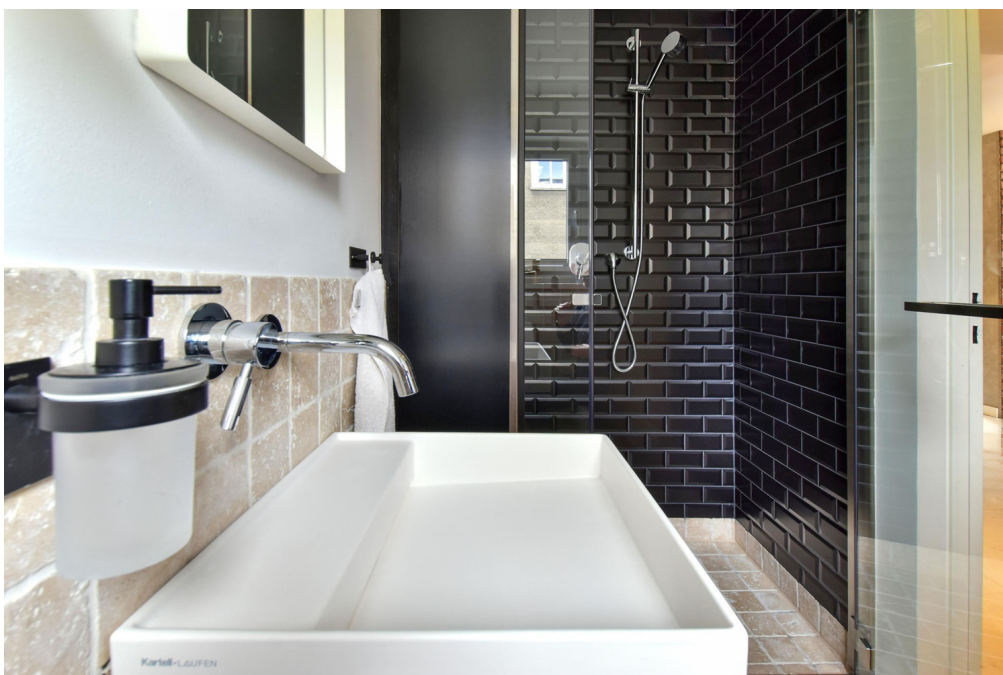
## Az ingatlan





VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan



VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az ingatlan

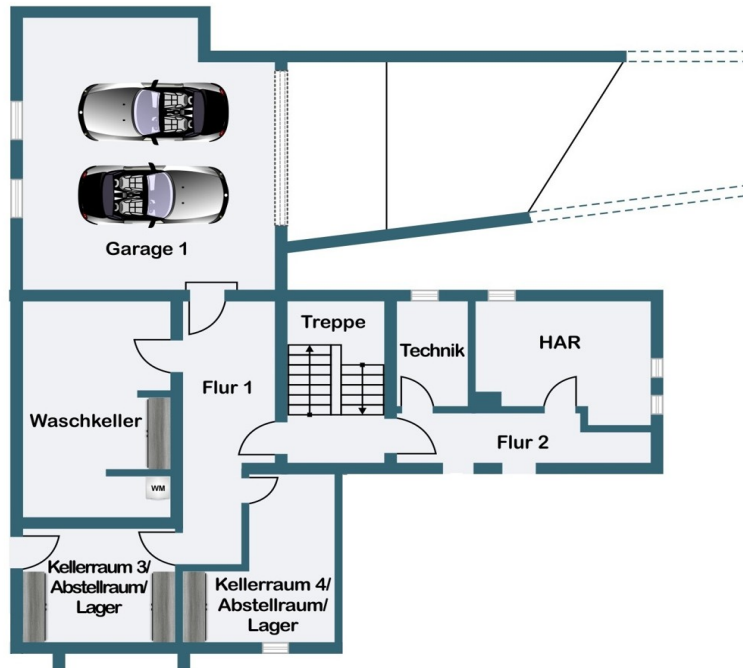


VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Az els? benyomás

Diese luxuriöse Maisonettewohnung befindet sich in einem 1917 erbauten Haus in Alt-Bredeney. Die ca. 241 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde 2022 komplett saniert und sucht ihresgleichen. Modernes Wohnambiente in gehobener Ausstattungsqualität präsentiert sich hier in erstklassigem Zustand. Der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich gilt sicherlich als Herzstück dieser Wohnung. Die größtenteils bodentiefen Fenster lassen Licht und Sonne herein und bieten in alle Himmelsrichtungen einen herrlichen Blick nach draußen. Ein großer Kamin sorgt im Winter für gemütliche Stunden und wohlige Wärme. Die angrenzende, hochwertige und offene Küche von SieMatic, welche Sie für 30.000€ erwerben können, lädt zum Kochen und gemütlichen Beisammensein ein. Ein sehr ansprechend gestaltetes Gästebad mit Dusche, das geräumige Gästezimmer und das mit stilvollen Einbauschränken ausgestattete Arbeitszimmer vervollständigen diese Ebene. Über die geschmackvoll gestaltete Treppe gelangen Sie ins zweite Obergeschoss. Hier finden Sie Ruhe im großen Schlafzimmer, eine Wohlfühloase im geräumigen Bad und ausreichend Platz für Ihre Kleidung in der Ankleide. Das imposante Kinderzimmer, das sich über zwei Ebenen erstreckt, ist unangefochten das Highlight auf dieser Etage. Hier kann sich der Nachwuchs austoben und entspannen. Die attraktive Maisonettewohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung mit Fischgrätparkett, Sandsteinböden, Betonfarbe in den Bädern, edlen Einbauschränken, Sonos-Soundsystem in allen Räumen und vielem mehr. Damit nicht genug, auch die Lage ist unschlagbar. Zentral gelegen bietet die Wohnung alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens und gleichzeitig die Nähe zur Natur. Sie joggen gerne? Dann schnüren Sie Ihre Laufschuhe und starten Sie direkt vor der Haustür. Noch schnell etwas zum Abendessen besorgen? Kein Problem. Warum verbinden Sie das nicht mit Ihrer Joggingrunde? Eine Doppelgarage, welche für 50.000€ erworben werden kann, mit direktem Zugang zum Haus und der ebenfalls renovierte Keller und die Waschküche ergänzen die Immobilie perfekt. In dieser ausgesprochen schönen und individuell gestalteten Maisonette-Wohnung werden Sie und Ihre Gäste sich wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen noch heute einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredene

## Részletes felszereltség

- 2022 saniert inkl Keller und Waschküche
- Solarthermie zur Heizunterstützung
- Photovoltaik Anlage 10KW mit Batteriespeicher
- Alarmanlage
- Videosprechanlage
- Digitales Schließsystem mit Chips und PIN Code
- Vollumfängliches Smarthome System (Licht komplett Dimmbar, Heizsteuerung, Steckdosen) Hersteller: Ubisys Düsseldorf
- diverse IPADs als Wandmontage
- Sonos System in der gesamten Wohnung
- elektrische Markisen
- indirekte Beleuchtung
- Lichtschalter der Serie GIRA Esprit Multiplex
- Klimaanlage
- Heizung 2019 erneuert
- Fußbodenheizung
- Betonestrich in den hochwertigen Bädern
- Fischgrätparkett
- Sandsteinböden
- 80% bodentiefe Fenster
- Kamin
- SieMatic Küche Model Urban (kann für 30.000€ erworben werden)
- diverse hochwertige Einbauschränke
- 2 große Terrassen
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus (kann für 50.000€ erworben werden)
- Stellplätze vor der Garage

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Minden a helyszínr?!

Essen-Bredeney 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. 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!

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 100.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 24029021 - 45133 Essen / Bredeney

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160 Essen

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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