

Essen / Bredeney

# Doppelhaushälfte inmitten der Natur! Wohnen wie im Urlaub

Número da propriedade: 25029012



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

PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 123 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.416 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## Numa vista geral

Número da propriedade	25029012
Área	ca. 123 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Outros

Preço de compra	690.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 114 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeneu

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	185.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.05.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



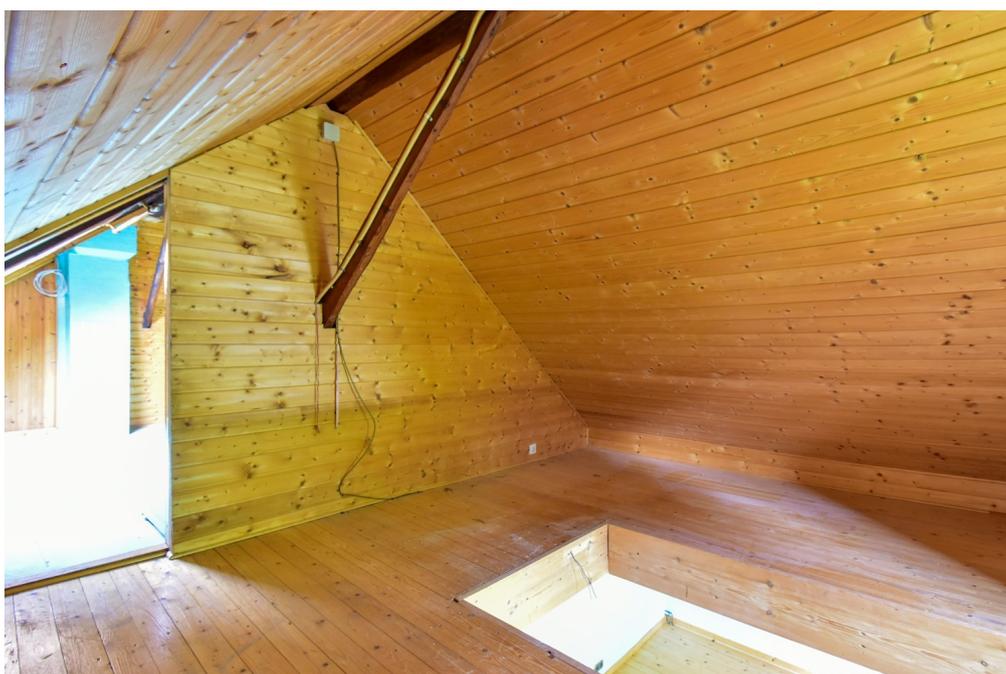
Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



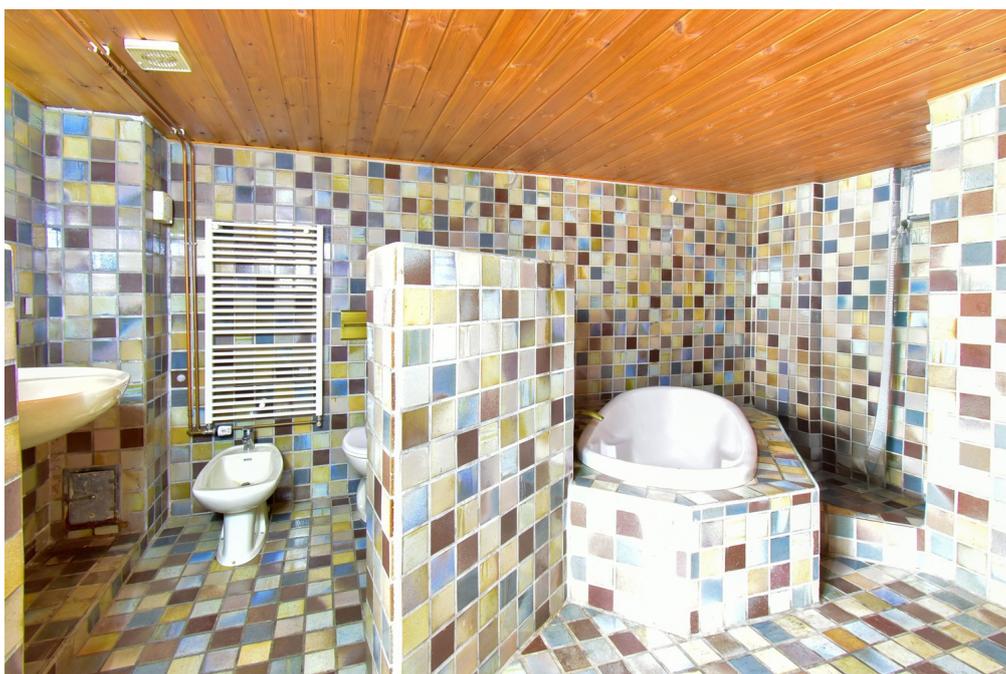
Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## O imóvel



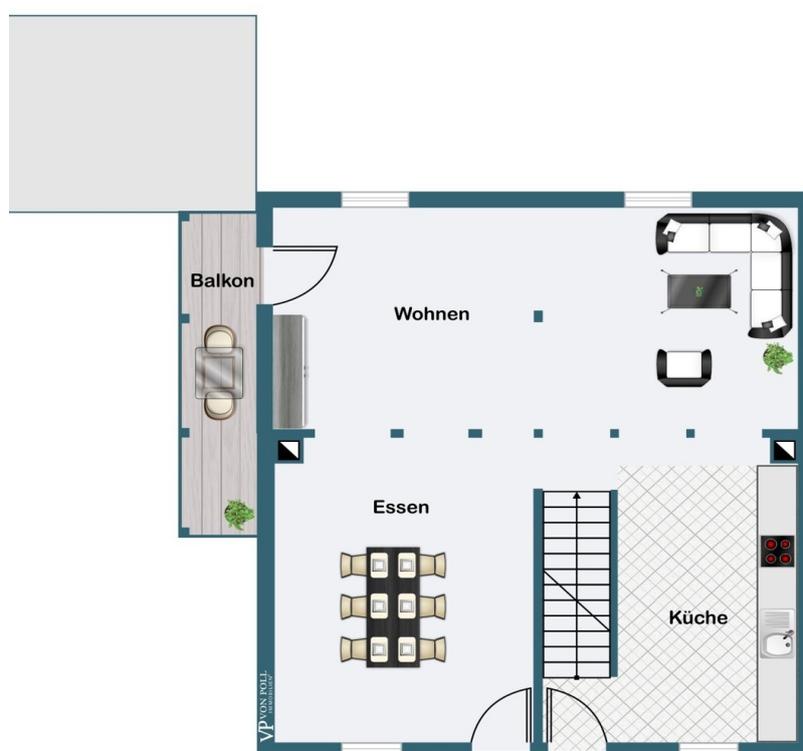
Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

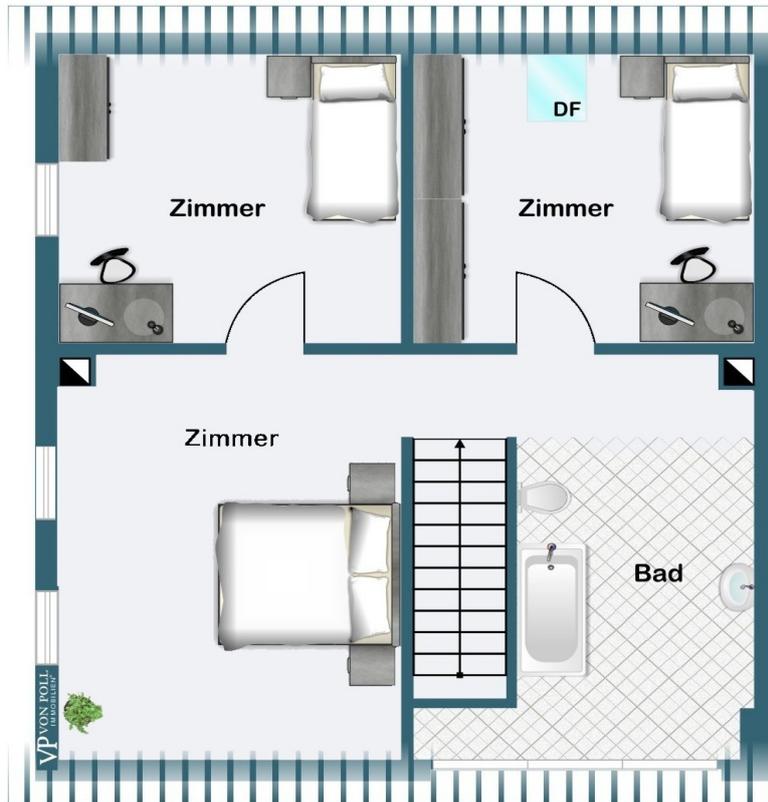
## O imóvel

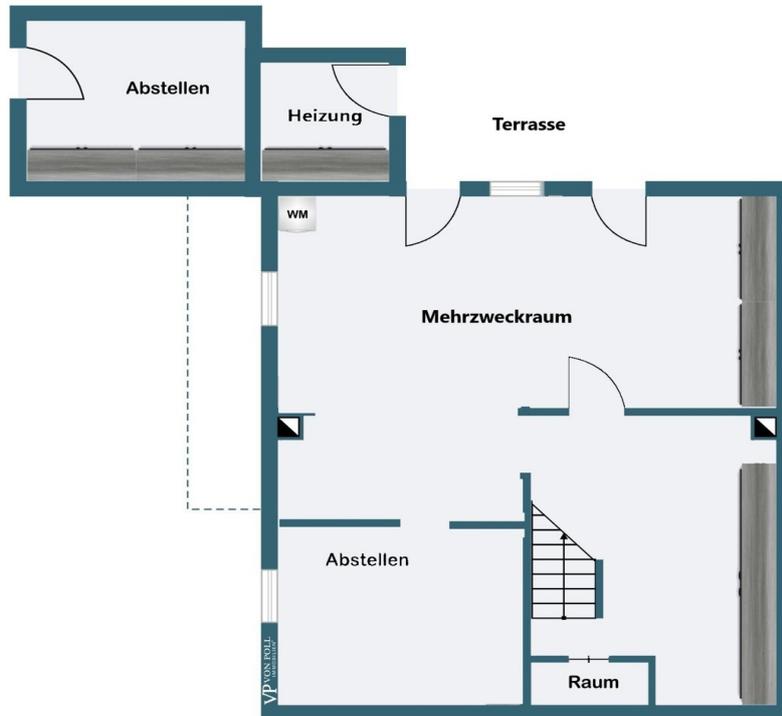


Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredene

## Uma primeira impressão

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, Lesecke, 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!

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredene

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 185.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25029012 - 45239 Essen / Bredeney

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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