

Immobilien-Exposé

**Exklusive Gartenwohnung mit in
Bestlage von Essen-Bredeney!**

Objekt-Nr.:
3252

Erdgeschoss zum Kauf

in 45133 Essen / Bredeney



Details

[Zum Kauf](#)[Kabel/Sat-TV](#)[Kamin](#)

Kaufpreis

685.000 €Kaufpreis pro m²**3.505,09 €**

Hausgeld

778 €

Wohnfläche

ca. 195,4 m²

Zimmer

3,5

Nutzfläche

ca. 100,5 m²

Etagen

3

Schlafzimmer

2

Badezimmer

2

Separate WCs

1

Terrassen

2

Baujahr

1997

Unterkellert

Ja

verfügbar ab

nach Absprache

Fahrstuhl

Personen

Käuferprovision

3,57

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl

2

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung ist Teil einer gepflegten Hausgemeinschaft, bestehend aus drei Häusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Sie befindet sich im Erdgeschoss und besticht durch ihre barrierearme Bauweise sowie einen großzügigen, nahezu 300 m² großen Grundriss. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen – rund 196 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 100 m² Nutzfläche im Souterrain.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der elegante Granitboden im Eingangsbereich ins Auge, der eine harmonische Verbindung zu den angrenzenden Räumen schafft – der Küche, dem Wohnzimmer und dem Schlafbereich. Besonders hervorzuheben ist das geräumige Wohnzimmer, das mit seinem Essbereich, dem Kamin sowie dem Lesebereich höchsten Komfort bietet. Dank zahlreicher bodentiefer Fenster erstrahlt der Raum in hellem Licht und bleibt dennoch funktional, sodass genügend Stellflächen zur Verfügung stehen. Zwei Terrassen mit Süd-Ost- und Süd-West-Ausrichtung laden zu jeder Tageszeit zum Entspannen ein.

Der Lesebereich lässt sich optional durch einen separaten Zugang aus dem Schlafrakt vom Wohnzimmer abtrennen, falls ein zusätzlicher Raum gewünscht wird. Der Schlafbereich umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine Diele mit praktischer Ankleidefunktion. Ein Gäste-WC und die großzügige Küche runden diese Etage ab.

Im Souterrain erwartet Sie ein vielseitig nutzbarer Raum mit Fenstern, der bisher als Büro genutzt wurde, sich aber auch für andere Zwecke eignet. Zudem befinden sich hier ein Waschraum, ein Badezimmer mit Dusche und weitere Lagermöglichkeiten. Direkte Zugänge zum Treppenhaus sowie zur Tiefgarage gewährleisten zusätzliche Flexibilität. Zwei Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Ausstattung

Diese exklusive Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, hochwertige Materialien und ein zeitloses Design, das modernen Luxus mit Wohlfühlatmosphäre vereint. In der gesamten Wohnung wurde edler Granitboden verlegt, der zusammen mit der Fußbodenheizung ein angenehmes und behagliches Raumklima schafft. Der offene Kamin lädt an kalten Tagen zu gemütlichen Stunden ein und sorgt für eine besondere Atmosphäre.

Im Sommer bieten die beiden Terrassen stets einen geschützten Platz im Freien, um die Sonne zu genießen. Alle Fenster können bequem mit elektrischen Rollläden verdunkelt werden, was zusätzlichen Komfort bietet. Für ein Plus an Sicherheit sorgt eine Alarmanlage.

Die hochwertige Küche ist perfekt ausgestattet und lässt keine kulinarischen Wünsche offen. Sie verfügt über einen Elektroherd mit Koch- und Grillfeld, einen Dampfgarer und die üblichen Elektrogeräte, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Das großzügige Tageslichtbad ist ein wahres Highlight – mit einer Dusche, einer Badewanne und zwei Waschbecken, die jeden Komfort bieten.

Auch das Büro im Souterrain begeistert mit dem eleganten Granitboden und schafft so eine harmonische Verbindung zu den oberen Etagen. Der Waschkeller sowie das zusätzliche Badezimmer sind modern in weiß gefliest und verfügen über eine weitere Dusche, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Sonstiges

Hat diese exklusive Wohnung in Bestlage von Essen-Bredeney Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie mich an, aber schreiben mir auf jeden Fall eine Mail, in der Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten hinterlegen. Gerne erläutere ich im Anschluss weitere Details und vereinbare einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Dipl.-Betriebswirt Stephan Sponheuer

Tel.: 0251/ 41 84 8-75 oder 0163/ 641 85 62

Email: s.sponheuer@homann-immobilien.de

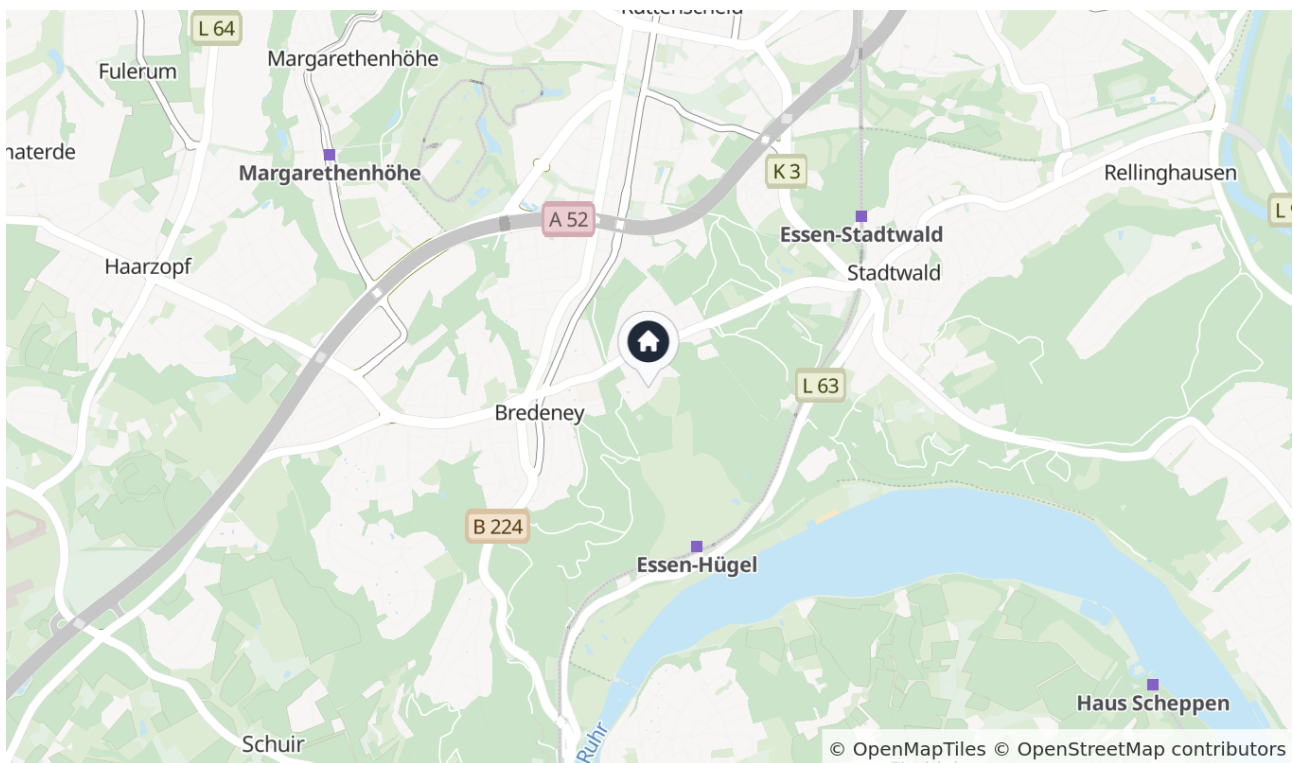
Lage & Umgebung

45133 Essen / Bredeney

Diese wunderschöne Eigentumswohnung befindet sich in dem exklusiven Stadtteil Bredeney und bietet eine ideale Lage mit bester Anbindung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Einkaufszentrum an der Bredeneyer Str. mit einem großen Edeka-Markt, Banken, charmanten Geschäften und einladenden gastronomischen Angeboten. Auch die Straßenbahn sowie die A52 sind bequem erreichbar, was für eine perfekte Anbindung sorgt.

Das lebendige Stadtteilzentrum von Rüttenscheid ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Hier finden Sie ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, die jeden Geschmack treffen.

Auch der malerische Baldeneysee ist schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zahlreiche Wanderwege laden zu erholsamen Spaziergängen in der Natur ein.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Energieausweis gültig bis

01.05.2029

Endenergieverbrauch

129 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

D

Energieausweis Baujahr

2023

Wesentlicher Energieträger

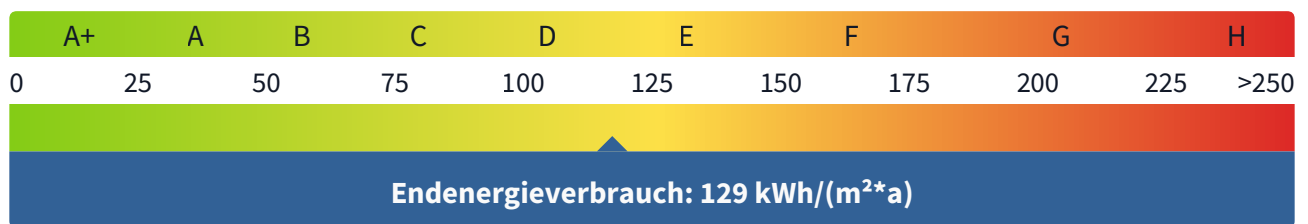
ERDGAS_SCHWER

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung





Der Eingang



Das Wohnzimmer



Der Kamin



Die Lesecke oder 4. Zimmer



Das Schlafzimmer



Der Ankleidebereich



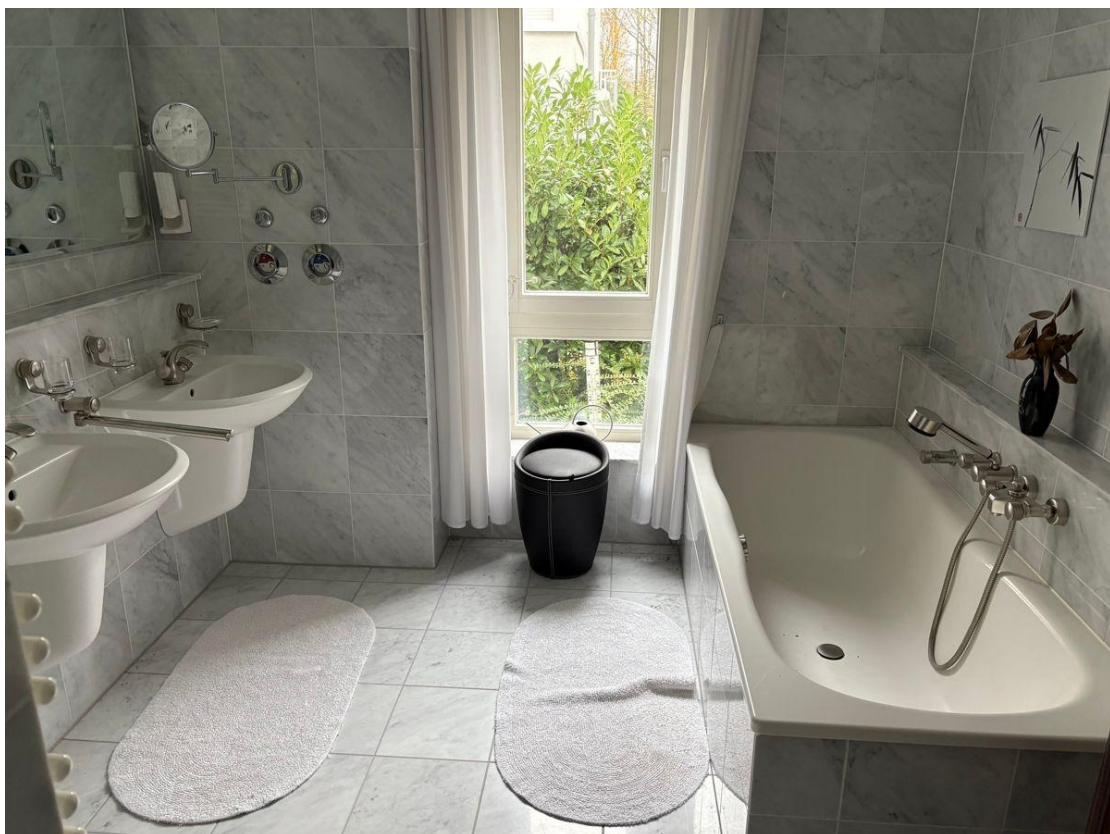
Das Büro



Die Küche



Die Küche



Das Masterbad



Das Masterbad



Das Gäste-WC



Büro oder Hobbyraum



Das Kellerbad



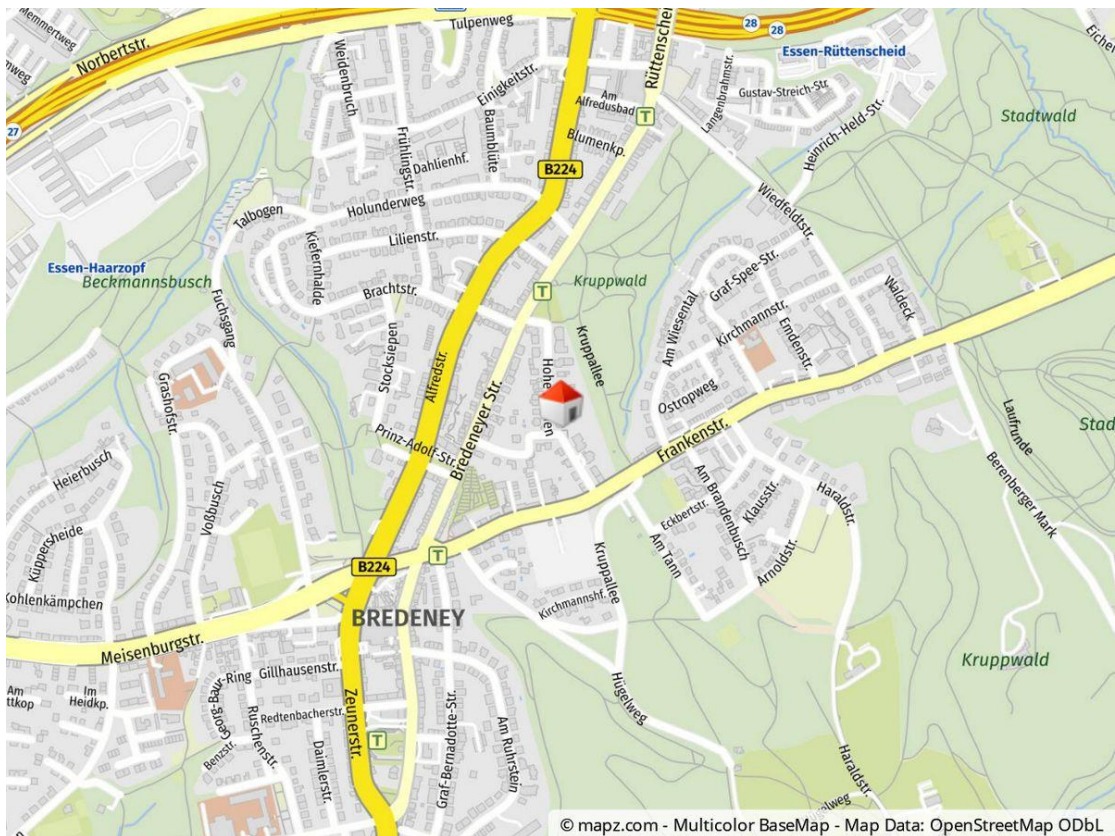
Terrasse 1



Terrasse 1



Terrasse 2



Kartenausschnitt

Kontakt

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH

Servatiiplatz 7

48143 Münster

Telefon: 00492514184875

E-Mail: s.sponheuer@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Stephan Sponheuer

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

