HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

VERKAUFT - Exklusiver Wohngenuss

Objekt-Nr.:
203877

Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Exklusiver Wohngenuss

Kaufpreis
459.000 €

160 m²	3,50	2001	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Baujahr	Stellplatz

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	459.000 €
	Hausgeld	550 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	203877	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	7.500 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	12.500 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	160 m²
	Zimmer	3,50
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2001

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Diese beeindruckende und außergewöhnliche Eigentumswohnung in einer absoluten "Top-Lage" des Essener-Südens wird höchsten Ansprüchen an einen individuellen Lebensraum gerecht. Neben einer erstklassigen und exklusiven Ausstattung überzeugen bei diesem Wohntraum die exzellente und flexible Raumaufteilung und die zahlreichen liebevollen Details.
Das Objekt liegt am Ende einer Privatstraße direkt am idyllischen Heissiwald in Bredeney. Style und Prestige mitten im Grünen.

Auf einer tageslichtdurchfluteten Fläche von ca. 160 m² bleiben wirklich keine Wünsche offen. Im Eingangsbereich befindet sich neben der Garderobe auch der Zugang zum Gäste WC. Im großen, offenen Wohnbereich lassen sich individuelle und klare Einrichtungsideen liebevoll inszenieren. Der großzügige Essbereich lädt zu gemütlichen Stunden mit Freunden oder der ganzen Familie ein. Durch die bodentiefen Fenster ist die gesamte Wohnung wunderbar hell und einladend. Die Ausstattungshighlights sind die integrierte Decken- und Bodenbeleuchtung und zahlreiche, moderne Einbauschränke.
Der angrenzende Loungebereich bietet einen ganz besonderen "Lieblingsplatz" zum entspannen bei einem Glas Wein. Für emotionale Behaglichkeit und Wärme sorgt hier der

zweiseitig zu betrachtende Kamin. Außerdem ist die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung und hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. In einem weiteren, zum Wohnbereich halboffenen Bereich, findet eine Büroecke den perfekten Platz.
Vom Wohnbereich aus erreichen Sie ebenfalls die nach Süden ausgerichtete Terrasse, welche mit Bankiraiholz und mit einer elektrischen Markise ausgesttattete ist. Hier können Sie den ganzen Tag die Sonne und den Ausblick ins Grüne genießen.
Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, hier können Sie für Ihre Liebsten ganze Menüs zubereiten.
Auf dieser Ebene befindet sich neben dem großzügigen Schlafzimmer noch ein weiteres Zimmer, welches flexibel als Homeoffice oder Kinderzimmer genutzt werden kann.
Das Tageslichtbad bietet neben einem Doppelwaschtisch und einer bodentiefen Dusche auch eine Badewanne und ist eine richtige Wellnessoase. Entpannen Sie vom Alltag.

Selbstverständlich gehören ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum und eine Einzelgarage sowie ein Außenstellplatz zur dieser außergewöhnlichen Wohnung.

Insgesamt besticht dieses Refugium durch seine Exklusivität, Individualität und Eleganz. Dieses Wohntraum "Unikat" spricht für sich. Überzeugen Sie sich selbst.

Ausstattung

- TOP Wohnlage

- Privatstraße

- anspruchsvolle Architektur

- exklusive Ausstattung

- Alarmanlage

- Türsprechanlage mit Videoüberwachung

- integrierte Decken- und Bodenbeleuchtung

- Einbauschränke

- Kamin

- Fußbodenheizung

- Echtholzparkett

- elektrische Jalousien

- elektrische Markise

- Sonnenterrasse

- hochwertige Einbauküche

- Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, bodentiefer Dusche und Badewanne

- Gäste WC

- separater Kellerraum

- Einzelgarage

- Außenstellplatz

Lage

Das Objekt liegt in Bredeney, ein südlicher Stadtteil von Essen. Bredeney ist ein beliebtes, gehobenes Wohnviertel, da die Anbindung nach Rüttenscheid und die Innenstadt genauso gegeben ist wie die Nähe zum schönen Baldeneysee und zur Villa Hügel - eine der Sehenswürdigkeiten von Bredeney. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs stehen ebenso zur Verfügung wie Ärzte und Apotheken. Im Stadtteil sind vier Kindergärten, zwei Grundschulen und zwei weiterführende Schulen ansässig. Bredeney ist optimal an die A 52 und die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien 101 und 107, Buslinien und Nachtexpress) angebunden. Die angrenzenden Stadtteile sind im Süden Fischlaken und Werden, im Westen Schuir und Haarzopf, im Norden Margarethenhöhe, Rüttenscheid und Stadtwald sowie im Osten Heisingen.

Sonstiges

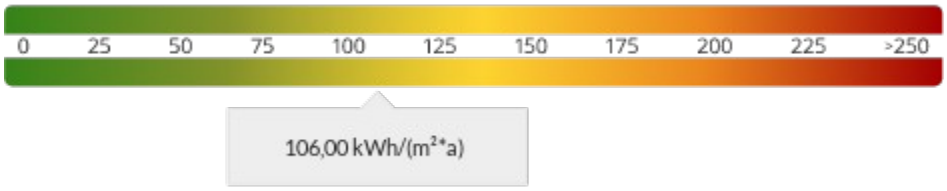
Baujahr: 2001
Heizungsart: Fußbodenheizung
Energiekennwert: 106 kWh/(m²*a)
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Befeuerung/Energieträger: Gas

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und

barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energieverbrauchsausweis



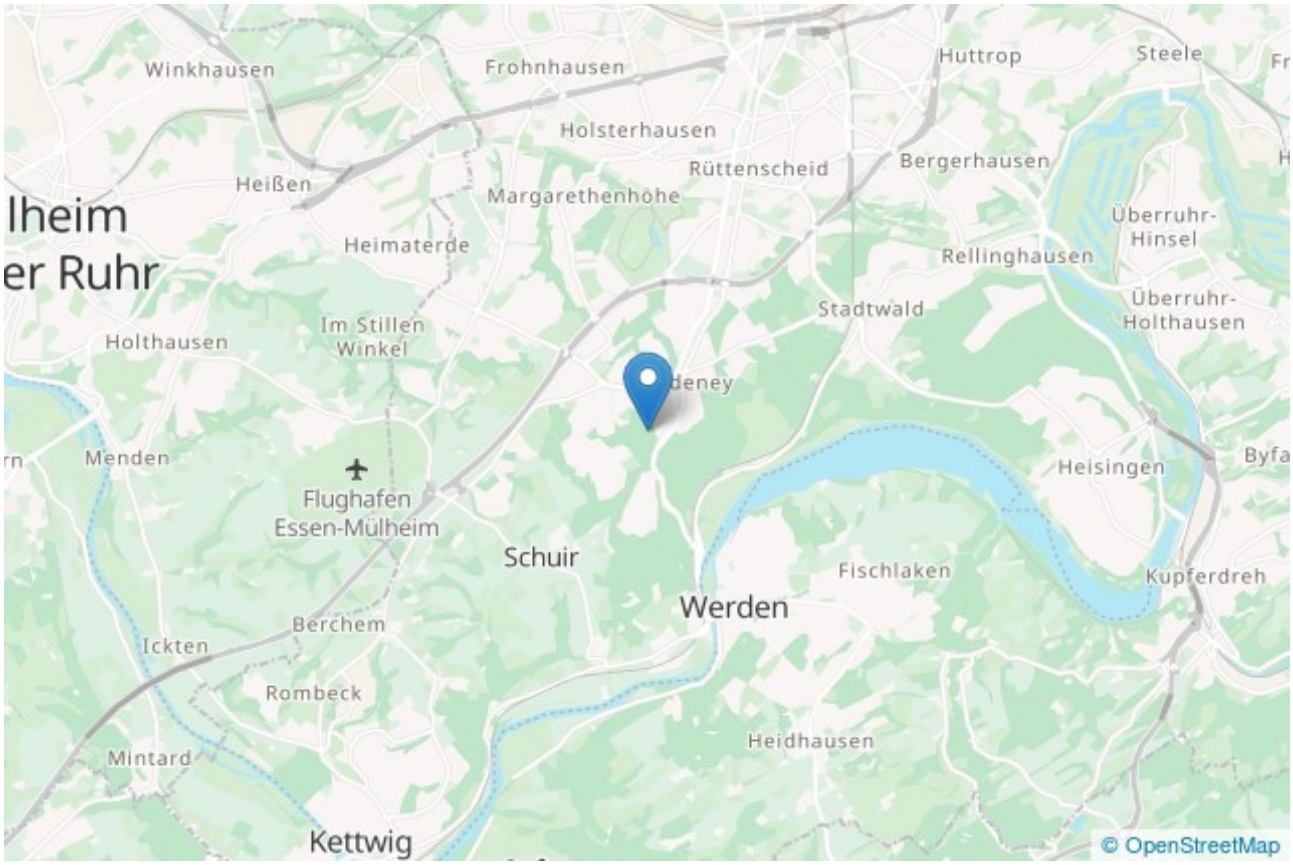
Endenergieverbrauch	106 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	gas
Gültig bis	

Ihr Ansprechpartner

Name	Christin Weiß
Telefon	+49 (201) 874243720
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45133 Essen - Bredeney



Exklusiver Wohngenuss

Kamingeflüster

Küche

Schlafzimmer

Badezimmer

Kinderzimmer

Homeoffice

Terrasse