



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Bella Vista!**

Objekt-Nr.:  
205595



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Bella Vista!

**Kaufpreis**  
649.000 €

 213 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 1972  
Baujahr

 4  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	649.000 €
	Hausgeld	664,81 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205595	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	213 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1972
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Sie lieben Bredeney und sind auf der Suche nach Ihrem neuen eleganten Eigenheim? Die luxuriöse Ausstattung und lichtdurchflutete Räume sind für Ihr zukünftiges Zuhause eine absolute Voraussetzung? Sie sind Naturliebhaber und füllen Ihre Energiereserven gern bei ausgedehnten Waldspaziergängen auf? Dann dürfen Sie sich auf diese traumhaft schöne und einzigartige Eigentumswohnung nahe des idyllischen Heissiwaldes mit seinem sehenswerten Wildgehege und romantischen Spazierwegen freuen. In der ersten Etage eines gepflegten 7-Parteienhauses warten 213 großzügige und luftige Quadratmeter auf Ihre Wohn- und Einrichtungsideen. Schon beim Betreten des repräsentativen Entrées wird Sie der stilvolle Echtholz-Parkettboden beeindrucken, welcher sowohl die Böden Ihres Wohnbereiches, als auch die Ihrer privaten Räumlichkeiten zierte. Der moderne Grundriss dieser hochwertigen Eigentumswohnung lässt keine Wünsche offen und leitet Sie über in den linken Flügel der Wohnung, in welchem Ihnen zwei separate Zimmer zur Verfügung stehen. Hier können Sie in einem dieser Räume Ihr zukünftiges Homeoffice einrichten und entspanntes Arbeiten in Ihren eigenen vier Wänden genießen. Der zweite Raum ist hervorragend als Gästezimmer oder Kinderbereich nutzbar, denn es schließt sich ein geschmackvoll ausgestattetes Duschbad und ein zusätzliches separates WC an. Im weiteren Verlauf gelangen Sie in den faszinierenden Wohn-Essbereich, dessen Kamin-Lounge für entspannte Abende mit gemütlichem Zusammensein sorgt. Ein weiteres Highlight sind die bodentiefen

Fensterfronten, die eine lichterfüllte und moderne Wohlfühl-Wohnatmosphäre schaffen und auf einen der zwei umlaufenden Balkone führen. 40 Quadratmeter Außenbereich stehen zu Ihrer freien Verfügung und warten darauf, von Ihnen in eine Sommeroase verwandelt zu werden. Der Blick über die Dächer Ihrer niveauvollen Nachbarschaft bis hin zu dem nahegelegenen Wald und auf die Felder am Horizont ist einer der zahlreichen Highlights, die diese anspruchsvolle Immobilie zu bieten hat. Wieder im Inneren der Wohnung schließt sich eine offen gestaltete Marken-Küche von SieMatic dem großzügigen Wohn-Essbereich an. Ihre exquisite Ausstattung wird den höchsten Ansprüchen gerecht, denn hier wurde absolut Wert auf beste Qualität gelegt, so dass alle Einbauten und Geräte von renommierten Markenherstellern stammen. Die stilvolle Kochinsel ist ein Must-Have und bietet viel Arbeitsfläche. Sie ist ein Garant für gesellige Kochabende im Kreise Ihrer Lieben. Im hinteren Trakt Ihres neuen Wohneigentums liegt Ihr ganz privater Bereich. Ein großes Schlafzimmer, ebenfalls wieder mit angrenzendem Balkon, lädt Sie zum Träumen und Verweilen ein. Ihr Bad En-Suite punktet mit Stil, geschmackvoller Gestaltung und Tageslicht. Die wunderschöne Badewanne und eine separate Dusche wurden hier gekonnt in den Raum integriert. Ihrem Schlafbereich schließt sich ein weiteres Zimmer an, welches Ihnen perfekt als geräumiges Ankleidezimmer zur Verfügung steht. Zur Unterbringung von Waschmaschine und Trockner steht Ihnen ein separater Abstellraum mit praktischem und deckenhohem Einbauschränk zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen Ihr eigener Keller. Ihren PKW parken Sie, so wie Sie es erwarten können, exklusiv auf Ihrem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Im Jahre 2017 wurde diese einzigartige Wohnung von einem bekannten Essener Innenarchitekturbüro modernisiert und geschmackvoll neu gestaltet. Im Zuge dessen entstand der moderne Grundriss, die Erneuerung der gesamten Elektrik sowie der Bäder und der Isolierverglasung.

Lassen Sie sich verzaubern von stilvoller Eleganz in absoluter Bestlage von Essen-Bredeneu und vereinbaren Sie noch Heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Exquisite Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume
- Bestlage direkt am Heiswald in Essen-Bredeney
- Luftige und offene Wohnraumgestaltung
- Repräsentatives Entrée
- Stilvoller Echtholz-Parkettfußboden, geölt, Sucupira
- Moderne Grundrissgestaltung durch renommiertes Essener Architekturbüro
- Kamin-Lounge im Wohn-Essbereich
- Markenküche von SieMatic mit imposanter Kochinsel
- Herd und Dampfgarer der Schweizer Firma V-Zug
- Spülmaschine und Kühlschrank der Firma Miele
- Arbeitsplatte Naturstein Nero assoluto
- Bodentiefe Fensterfronten
- Umlaufende weitläufige Balkone

- 40qm Außenbereich als Oase im Freien
- Weitblick auf Wald und Felder
- En-Suite Bad mit Badewanne und Dusche
- Exklusive Tiefgaragenstellplätze
- Gesamte Elektrik erneuert sowie erneuerte Isolierverglasung
- Modernisierte Badezimmer
- Glasmosaik von Bisazza
- Armaturen Dornbracht Tara
- Sanitärkeramik Duravit Philipe Starck 2
- LED Downlights

## 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

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Baujahr: 1972

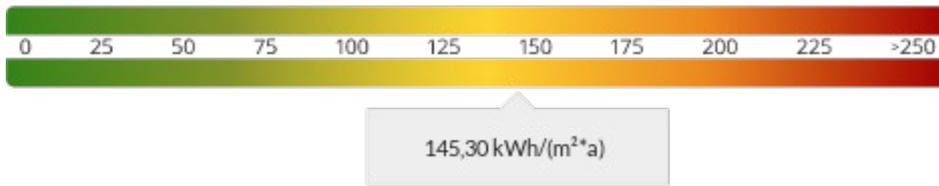
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 145,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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



<b>Endenergieverbrauch</b>	145,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	gas
<b>Gültig bis</b>	25.03.2029

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Shary Veldhoen
<b>Telefon</b>	0201 874243718
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

45133 Essen - Bredeney





Bella Vista



Luxusküche



Stilvoller Kamin



Traumhaftes Badezimmer