



Immobilienexposé
Großzügigkeit (er-)leben in exklusiver Lage

Objekt-Nr.:
206094



Haus zur Miete

Großzügigkeit (er-)leben in exklusiver Lage

Kaltmiete
2.200 €

 234,54 m²
Wohnfläche (ca.)

 7
Zimmer

 626 m²
Grundstück (ca.)

 212,11 m²
Nutzfläche (ca.)

 1953
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	2.200 €
	Nebenkosten	300 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	2.500 € zzgl. Heizkosten
Kaution	4.400 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	206094	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	234,54 m ²
	Zimmer	7
	Nutzfläche (ca.)	212,11 m ²
	Grundstück (ca.)	626 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	2

	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1953
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Gartennutzung	✓

Beschreibung

Sie suchen bereits länger nach einer repräsentativen Adresse im wunderschönen Essener Süden? Dann haben wir hier ein exklusives Liebhaberstück für Sie und Ihre Familie. Herzlich willkommen in diesem schönen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung!

Die 175m² Hauptwohnung überzeugt bereits beim Betreten. Durch den kleinen Windfang gelangen Sie in das große Entreé, welches das Herzstück des Erdgeschosses bildet. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume, zu Ihrer Rechten befindet sich das Gäste WC, ausgestattet mit hellen Fliesen und Sanitäranlagen präsentiert es sich zeitlos. Zu Ihrer Linken finden Sie den großen Wohn-/Essbereich, hier wurde aus zwei Räumen ein großer Raum geschaffen. Der gelungen in den Grundriss integrierte Durchbruch schafft nun eine elegante Trennung aus bequemer Rückzugsort und großzügigem Essbereich. Der hochwertige Kaminofen bietet eine Wohlfühlatmosphäre und gibt gleichzeitig in kalten Wintertagen angenehme Wärme, sodass Sie Ihr Heizverhalten bequem den aktuellen Gegebenheiten anpassen

können. Des Weiteren bietet Ihnen dieser Raum auch den Ausgang zu dem wundervollen und sehr großen Balkon mit Terrassenflair. Hier können Sie auf 42 m² alles realisieren, was Ihr Herz höher schlagen lässt. Von einer Chillout-Ecke mit wunderbaren Loungemöbeln über einen Sommer-Essplatz mit Outdoorküche - Ihre Gäste werden beeindruckt sein. Eine Terrassenüberdachung aus Glas sorgt dafür, dass Sie auch bei einem kurzen Schauer nicht sofort ins Innere flüchten müssen. Hier lässt sich der Sommer genießen, Urlaubsfeeling auch daheim garantiert! Zusätzlich zur Glasüberdachung, die etwa die Hälfte der Fläche bedeckt, ist der Balkon noch mit einer elektrischen Marquise ausgestattet, welche sich über die gesamte Breite erstreckt.

Zurück in die Wohnung gelangen Sie von hieraus auch direkt in die Küche. Die bereits eingebaute Küche können Sie gegen einen kleinen Aufpreis vom Eigentümer übernehmen. Das zeitlose und dennoch moderne Design unterstreicht die Eleganz der Immobilie und überzeugt zum einen durch ihre Kochinsel, die das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen lässt.

Durch die Küche zurück zur Wohndiele erreichen Sie auch die Treppe, welche Sie ins erste Obergeschoss und in Ihre Privaträume führt. Hier warten 3 großzügige Schlafräume auf Sie, dessen Raumaufteilung sich optimal nutzen lässt. Das Elternschlafzimmer bietet Ihnen geräumige, eingebaute Schränke, sowie einen direkten Zugang zu Ihrem angrenzenden Ankleidezimmer, der ebenfalls mit Einbauschränken ausgestattet wurde. In Ihrem eigenen Schlafbereich können Sie demnach auf einen Kleiderschrank verzichten, sodass ihr Zimmer seine Offenheit behält.

Ihr Schlaf- und Ankleidebereich bietet Ihnen zudem noch einen kleinen Balkon. Des Weiteren finden Sie auf dieser Etage das Hauptbad, welches mit einer Rundglasdusche mit Glasabtrennung und Badewanne ausgestattet ist. In diesem schönen Tageslichtbad wurde mit hochwertigen Materialien gearbeitet, der dunkle Steinboden unterstreicht das moderne Design, sowie der schöne offen gestaltete Waschtisch. Genießen Sie ein Vollbad in der schönen Eckbadewanne und lassen den Alltagsstress fallen.

Selbstverständlich bietet Ihnen die Etage auch noch zwei Kinderzimmer, mit optimalen

Raumgrößen und herrlichem Ausblick in den wundervollen Garten.

Haben Sie noch ein erwachsenes Kind, benötigen Sie eine Gästewohnung oder vielleicht eine eigene Büroeinheit?

Dieses Objekt bietet Ihnen noch eine vollständig autarke 2-Raum Einliegerwohnung, bereits mit einer Küche ausgestattet. Der separate Eingang, der hochwertige Parketboden verleihen dieser kleinen Einheit ihren besonderen Charme.

Gerne können Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin selbst von diesem Schmuckstück überzeugen.

Ausstattung

- Schönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Beliebter Stadtteil
- Ruhige, repräsentative Lage
- 7 Raum
- 2 Eingänge
- Doppelgarage
- Vollunterkellert
- Großes Entree
- Gäste WC

- Einbauküche mit Kochinsel
- Großer Wohn-/Essbereich
- Kaminofen
- Echtholzparkettboden
- 42m² Sonnenbalkon
- Terrasenüberdachung
- Elektrische Markise
- Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Ankleidezimmer am Schlafzimmer
- Balkon am Schlafzimmer
- 2 weitere Räume
- Tageslichtbadezimmer in modernem Design
- Rundglasdusche
- Eckbadewanne

- Einliegerwohnung mit zwei Räumen
- Schiffsbodenparkett
- Einbauküche
- Separater Eingang
- Großer Partyraum mit Fenstern im Kellerbereich
- Weiteres Gäste WC im Keller
- Weinkeller
- Waschküche
- 2 weitere Vorratsräume
- Heizungskeller

Lage

Bredeney ist ein beliebter Stadtteil im Essener Süden, die erste Adresse für gehobenes Wohnen. Auf der Bredeneyer Straße mit ihrem schönen Alleecharakter lässt es sich wunderbar flanieren. Vom Feinkosthandel bis zu eleganten Bekleidungs- und Schuhgeschäften finden Sie alles, was das Shoppingherz höher schlagen lässt. Der Stadtteil erstreckt sich vom Baldeneysee über den wunderschönen Kruppwald bis zum Alfredusbad.

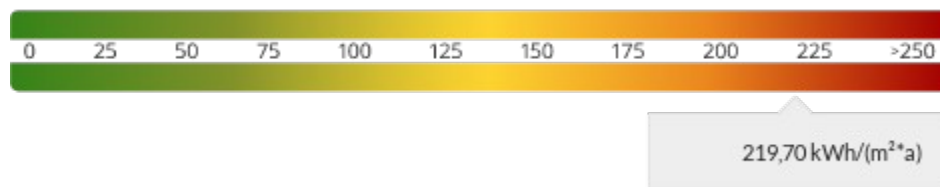
Hier thront auch eine der schönsten Sehenswürdigkeiten der Stadt, die Villa Hügel. Doch Bredeney ist weit mehr als nur die Villa Hügel. Bredeney hat sich den Titel „grüne Lunge Essens“ redlich verdient und ist wahrlich ein Naherholungsgebiet mitten im Ruhrgebiet. Ob Rudern, Segeln, Golfen oder einfach nur Joggen um den Baldeneysee - hier kommt jeder Sportler auf seine Kosten. Außerdem finden Sie hier die Verwaltungszentren namhafter Unternehmen sowie eine hervorragende Anbindung zu den angrenzenden Stadtteilen. 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 angebunden.

Sonstiges

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. 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.

Energiebedarfsausweis



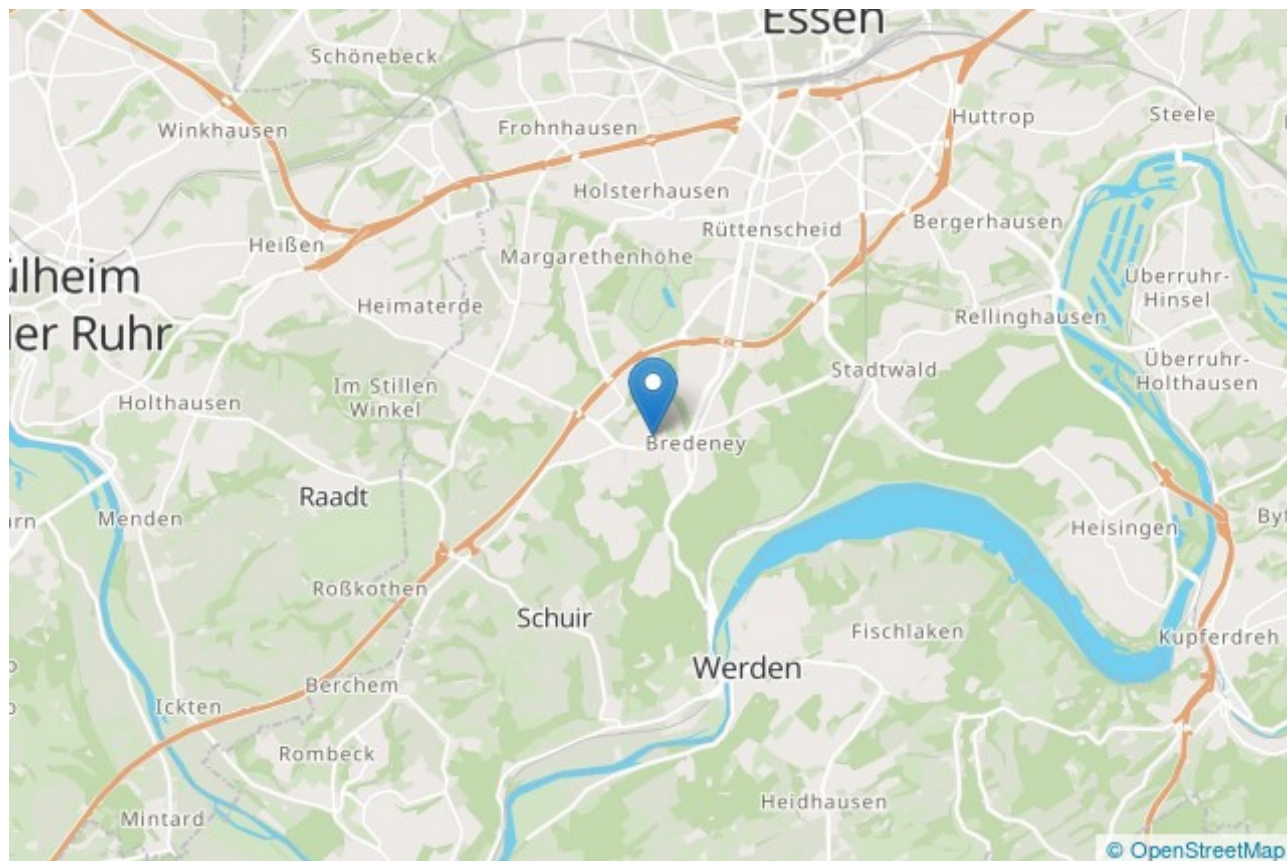
Endenergiebedarf	219,70 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	oel
Wesentlicher Energieträger	OEL
Baujahr (Energieausweis)	2006
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	29.08.2032

Ihr Ansprechpartner

Name	Sally Marie Jakubeit
Telefon	+49(201) 874243727
Ort	45259 Essen / Heisingen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45133 Essen - Bredeney





Balkon mit Terrassenflair



Rückansicht des Hauses



Küche mit Zugang zum Balkon



Wohnzimmer



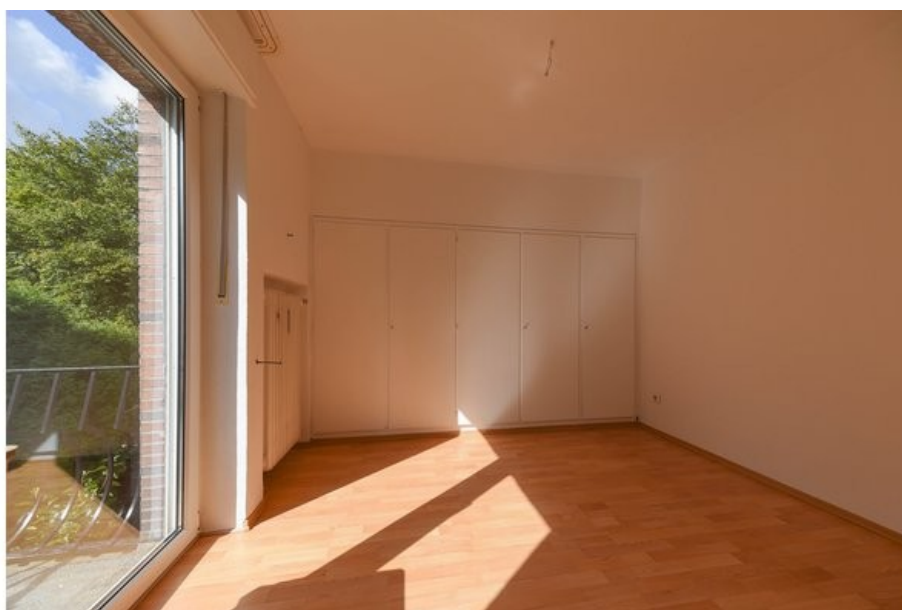
Offener Wohn-/Essbereich



Balkon im Erdgeschoss



Schlafzimmer im 1. OG



Ankleideraum am Schlafzimmer



Balkon am Schlafbereich



Hauptbad



Kinderzimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



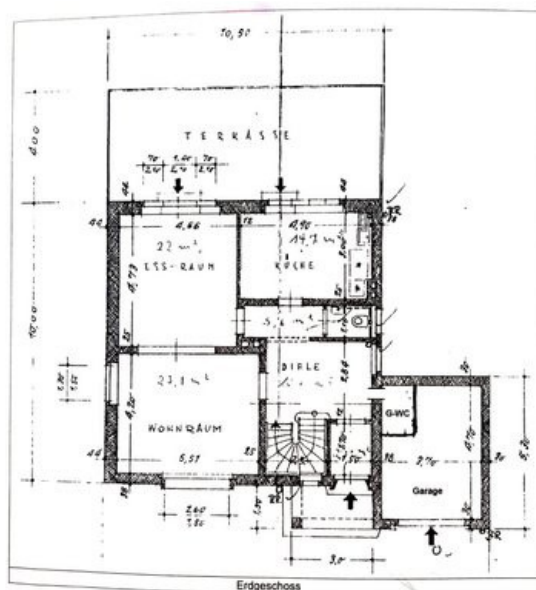
Wohnzimmer Einliegerwohnung



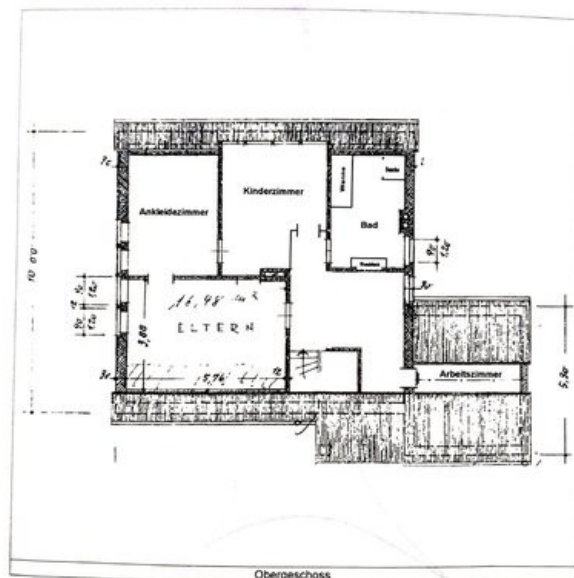
Schlafzimmer Einliegerwohnung



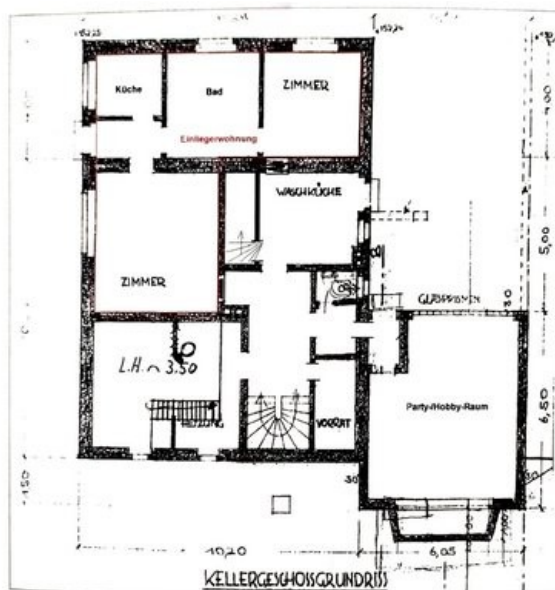
Garten



Erdgeschoss Grundriss für Expose



Obergeschoss Grundriss für Expose



Kellergeschoss Grundriss für Expose