

3-Zimmer-Luxus mit Terrasse und Ausblick!



Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	€ 765.000,-
Stellplatzkaufpreis Tiefgarage	€ 35.000,-
Anzahl Tiefgarage	2

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	103,60 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Terrassen	1
Baujahr	2025
Zustand des Objektes	Erstbezug
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Frühjahr 2025

Ausstattung

Differenzierung	Luxus
Heizungsart	Fussbodenheizung

Befeuerung	Erdwärme mit Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Auf dem Gelände, wo jetzt der Bredeney Park mit 47 Eigentumswohnungen entsteht, wohnte ab 1955 der hoch geschätzte Berthold Beitz mit seiner Familie.

Die zwischen ca. 103–233 Quadratmeter großen Wohnungen liegen an einer ruhigen Wohnstraße in Bredeney, dem exklusivsten Viertel Essens. Sie sind verteilt auf sieben Stadtvillen und verfügen durch ihre Plateaulage über weite Ausblicke auf den See und die bewaldeten Hänge. Der private Waldpark, der zum Grundstück gehört, sowie das Landschaftsschutzgebiet Heissiwald befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die vom Bauhaus-Stil beeinflusste Architektur des Bredeney Parks folgt einer klaren, reduzierten Formensprache mit kubischen Gebäudekörpern und Flachdächern. Die Stadtvillen mit 5–8 Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone oder Loggien, im Staffelgeschoss jeweils über eine Dachterrasse – für noch mehr fantastischen See- oder Waldblick.

Im Interieur setzt sich die reduzierte und qualitativ hochwertige Gestaltung fort: mit Raumhöhen von ca. 2,80 Meter, großzügigen Eingangsbereichen, mit Mastersuiten in allen Wohnungen und Tageslichtbädern.

Die begrünten Dächer sind in ein Regenwassermanagement integriert.

Heizung und Kühlung erfolgen über Erdwärmepumpen, welche mit der Sonnenenergie der Fotovoltaikanlage betrieben werden.

Der aktuellen Energiewende folgend sollen zusätzliche Dächer mit Solarthermie ausgestattet werden. Damit kann die für die Warmwasserbereitung notwendige Gas-Menge noch einmal deutlich reduziert werden.

Aufteilung:

- Die Wohnung verfügt über einen repräsentativen Wohn- und Essbereich, der zum Wohlfühlen einlädt sowie über private Rückzugsräume.
- Angrenzend befinden sich Hauptschlafzimmer mit Masterbad en suite sowie ein weiteres Zimmer bzw. größeres Wohnzimmer (auf Wunsch).
- Zentral gelegen befindet sich der großzügige Flur mit Ankleidemöglichkeit.
- Genießen Sie vom Wohn- und Terrassenbereich den Ausblick auf Privatpark und Landschaft.

Lage

EINFACH SCHÖN - LEBEN IN BREDENEY

Der Essener Stadtteil Bredeney liegt im südlichen Ruhrgebiet an den Ruhrhöhen, wo der Westenhellweg zum Ruhrtal übergeht. Der großflächige Stadtwald auf den Ruhrhöhen grenzt im Osten an Bredeney, der weiter nördlich durch den Kruppwald fortgesetzt wird. Im Süden liegt der Baldeneysee, der infolge einer Aufstauung der Ruhr entstanden ist. Er ist der größte der sechs Ruhrstauseen – und die natürliche Grenze Bredeney zu den Vierteln Werden und Fischlaken.

Für die Besorgungen des täglichen Bedarfs bieten Geschäfte und Boutiquen entlang der Bredeneyer- und der

Zeunerstraße ein breites Angebot und laden zum Bummeln und Verweilen ein. Auch eine Vielzahl an Cafés und Restaurants – ob griechisch, italienisch, japanisch, international oder deutsch – gibt es in dem beliebten Essener Stadtteil Bredeney.

Für Familien mit Kindern stehen verschiedene Kindergärten, zwei Grundschulen und zwei Gymnasien im Stadtteil zur Verfügung. Berufspendler profitieren von der direkten Anbindung an die A52 und somit an die A40 und die A3. Ohne Pkw geht es mit zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien sowie der S 6 an das gewünschte Ziel.

Rund um die Ruhrstauseen lassen sich lange Wanderungen machen. Für Golfsport gibt es herrliche Anlagen. Auf dem Baldeneysee wird Wassersport betrieben und es kann im Sommer gebadet werden. Außerdem verkehren die Schiffe der „Weissen Flotte“ als Ausflugsschiffe auf dem Baldeneysee.

Die Villa Hügel, die Ruine Isenburg, das Schloss Baldeney sowie die Baldeney- und die Klusenkapelle liegen im direkten Umfeld. Außerdem gibt es diverse Rad- und Wanderwege, wie etwa den Baldeneysteig, dessen 26,7 Kilometer lange Strecke rund um den See führt.

Die umliegenden Städte Gelsenkirchen und Duisburg (16 km), Wuppertal (20 km), Bochum (22,5 km), Düsseldorf (25 km) und Dortmund (35 km) sind über das gut ausgebaute Netz von Schnellstraßen unkompliziert zu erreichen. In nur 10 Minuten (Pkw) bzw. 20 Minuten (ÖPNV) wird der Essener Hauptbahnhof erreicht.

Ausstattung

- Fantastischer See- oder Waldblick
- Großzügige Raumhöhen von ca. 2,80 m
- Bodentiefe Fenster
- Hebe-Schiebe-Türen zu den Freibereichen
- Fußbodenheizung und Kühlung in allen Wohneinheiten
- Hochwertige Bodenbeläge aus Holzparkett und Feinsteinzeug
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Alle Wohnungen barrierefrei geplant
- Natürlich belüftete Tiefgarage mit 95 großzügigen Pkw-Stellplätzen
- Vorrüstung für E-Auto-Ladesäulen (11kW Leistung)
- Fahrradräume im Untergeschoss jedes Hauses mit Lademöglichkeit für E-Bikes
- Abstellräume im Untergeschoss für jede Wohnung
- Hobby- oder Weinkeller separat zu erwerben

Sonstiges

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie denn bereits den Wert Ihrer Immobilie? In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Hier geht es direkt zu unserer kostenlosen Online-Wohnmarktanalyse:
WWW.IMMOBILIEN-BOECKER.DE/WERTANALYSE

Anbieter

Kaiserswerth
Klemensplatz 3
40489 Düsseldorf

Zentrale

0211 418488-0

Fax

E-Mail

marketing@immobilien-boecker.de

Webseite

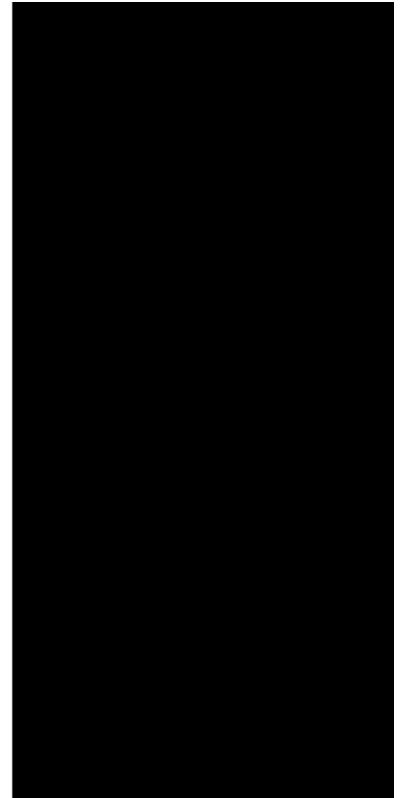
immobilien-boecker.de




GRUNDRISSSE
 H4_WE_6


* Die Netto-Flächen der Terrassen und Balkone zählen bis 10 m² zu 50% der darüber liegenden Fläche, die ab 20% als Wohnfläche.

Dachstuhl	8,4
Für	9,5
HWR	5,0
Möblierung	91
Schlafen	20,7
Terrasse (NW)	5,7
Wohnfläche	49,8
Wohnfläche gesamt	100,8 m ²


BREDENEY PARK
 ESSEN


Grundriss (Grundriss)