

# Exposé

## Wohnung in Essen

### 4-Zimmer Wohnung mit 3 Balkonen in Top Lage von Essen Bredeney



Objekt-Nr. **OM-322785**

#### Wohnung

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Fischer

Bredeney Str. 26  
45133 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahmedatum	01.07.2025
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	520 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen wie im Haus in zentraler grüner Lage von Essen Bredeney:

- 108 qm
- 3 Schlafzimmer
- 3 Balkone
- Kellerräume
- Tiefgaragenstellplatz (Weitere Stellplätze für 50€ mtl. anzumieten)
- Nebenkosten inkl. Heizung und Warmwasser
- Bredeneyer Straße 26 in 45133 Essen
- Verfügbar ab 01.07.2025

Die offene Wohnung verteilt sich im Splitlevel auf 4 Etagen und liegt im schönen Stadtteil Bredeney. Sie ist vom Erdgeschoss sowie von der Tiefgarage aus zugänglich. Die 108 qm verteilen sich auf 4 Zimmer, Küche und Essraum, 3 Balkone, 2 Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne und einen weiteren Abstellraum. Zudem ist der Kellerraum sowie der eigene Waschraum direkt von der Wohnung aus zugänglich. Durch den eigenen Keller gelangt man in die Tiefgarage mit einem Stellplatz. Ein weiterer Stellplatz ist optional zu mieten.

Ein großer Gemeinschaftsgarten sowie die grüne am Wald gelegene aber doch zentrale Lage runden das Angebot ab.

Die Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäcker sowie zahlreiche Restaurants sind fußläufig in wenigen Metern zu erreichen.

Bei Interesse oder Fragen können Sie uns gerne per Kontakt erreichen.

## Ausstattung

Alle Räume sowie Küche und Badezimmer wurden 2020 komplett renoviert. Die Küche inklusive Elektrogeräten kann gegen Aufpreis übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell mit einem Laufenden Mietvertrag bis zum 01.07.2025 Vermietet und kann fortgeführt werden, Besichtigungen können nach vorheriger Terminabsprache stattfinden.

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

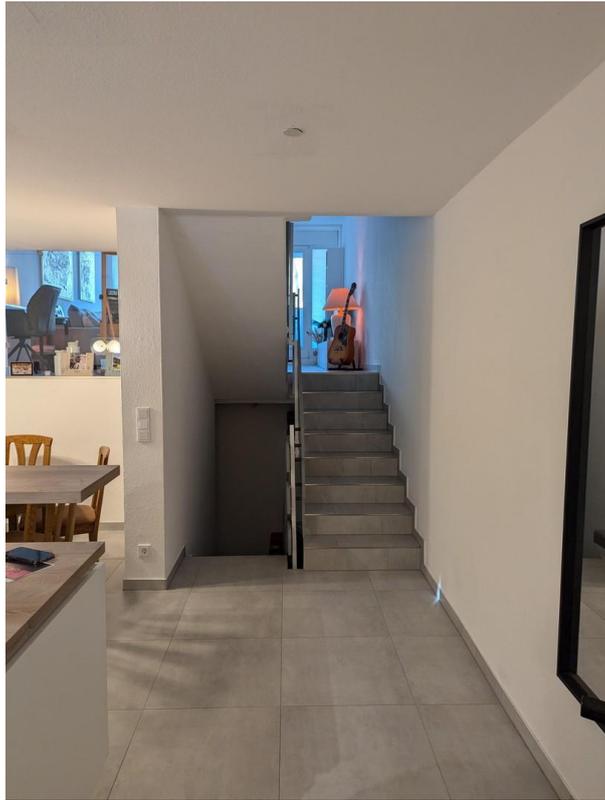


Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Küche/Wohnzimmer



Treppenhaus Küche/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

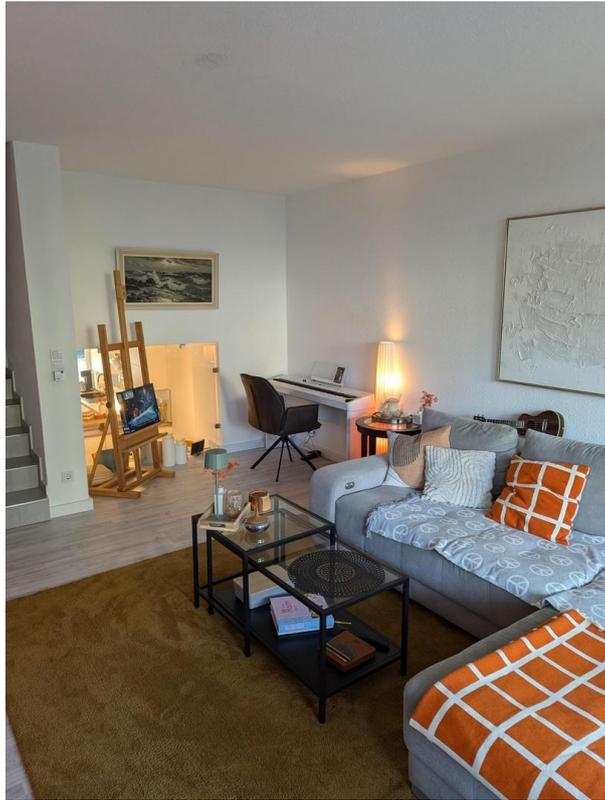


Wohnzimmer-Balkon 1



Wohnzimmer-Balkon 1

# Exposé - Galerie

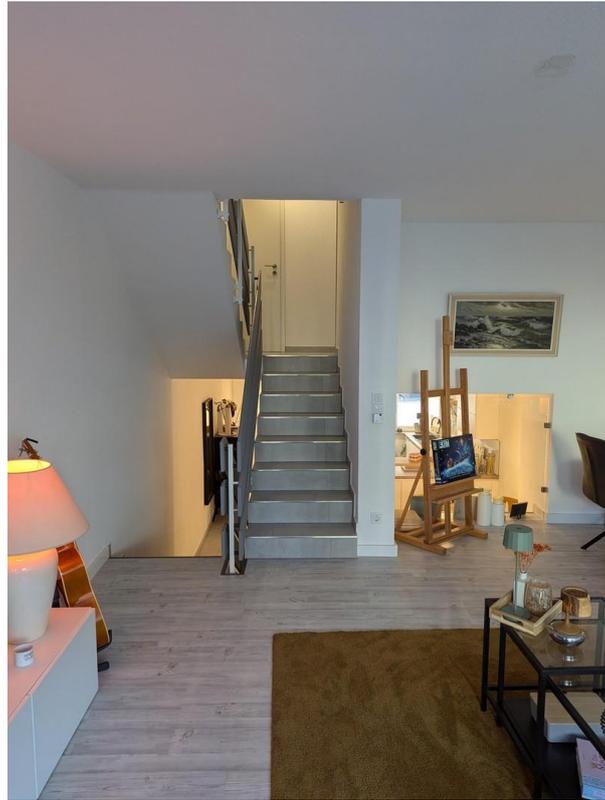


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Abstellraum OG

# Exposé - Galerie



Flur OG

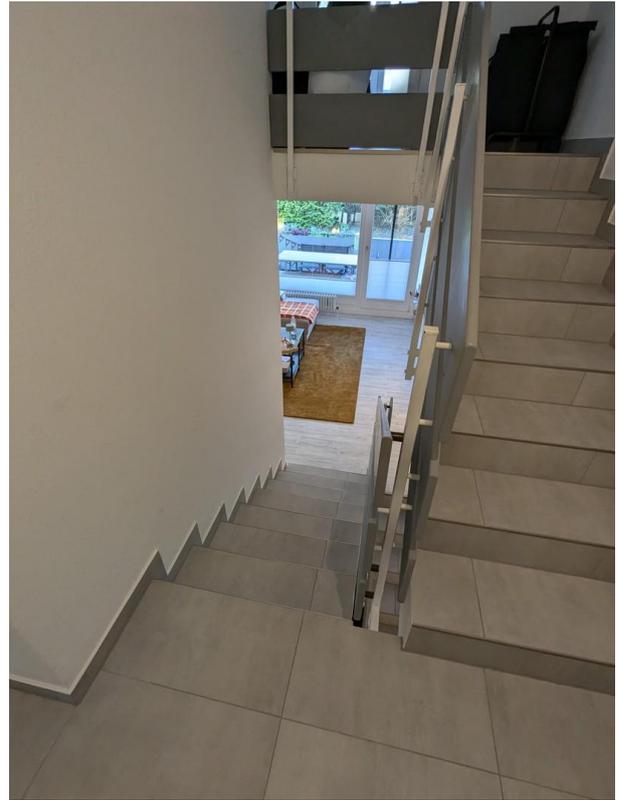


Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Treppenhaus Zimmer1-2/Zimmer3



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2 (Zimmer 1)

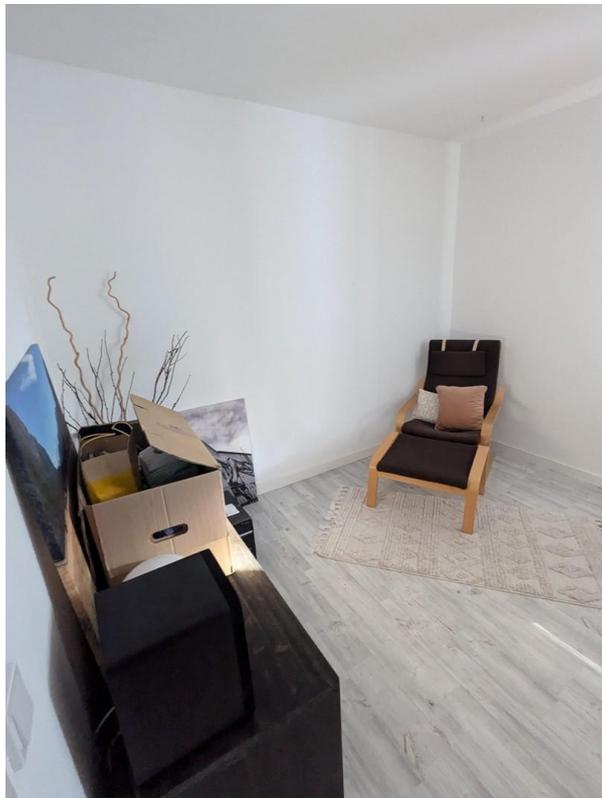


Zimmer 2

# Exposé - Galerie

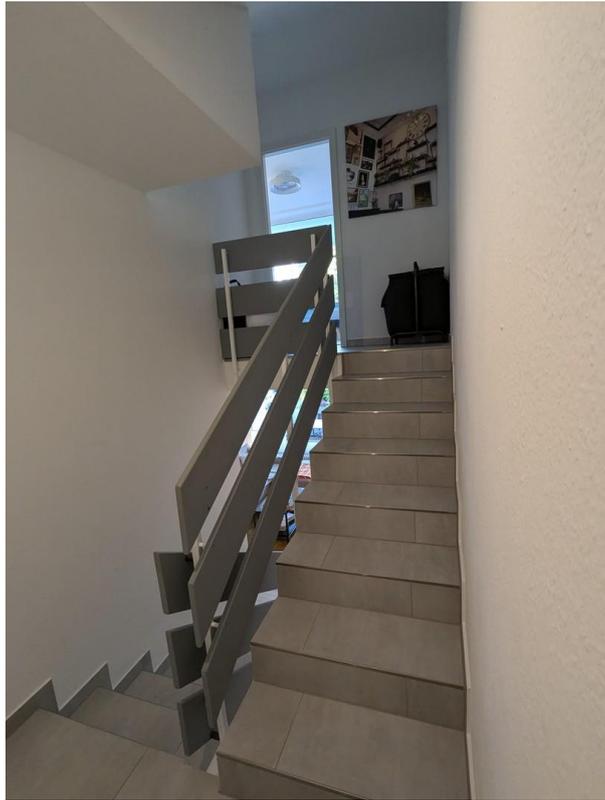


Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Zimmer1-2/Zimmer3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Treppenhaus Keller/Küche

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Flur Keller

# Exposé - Galerie



Waschküche



Waschküche

# Exposé - Galerie

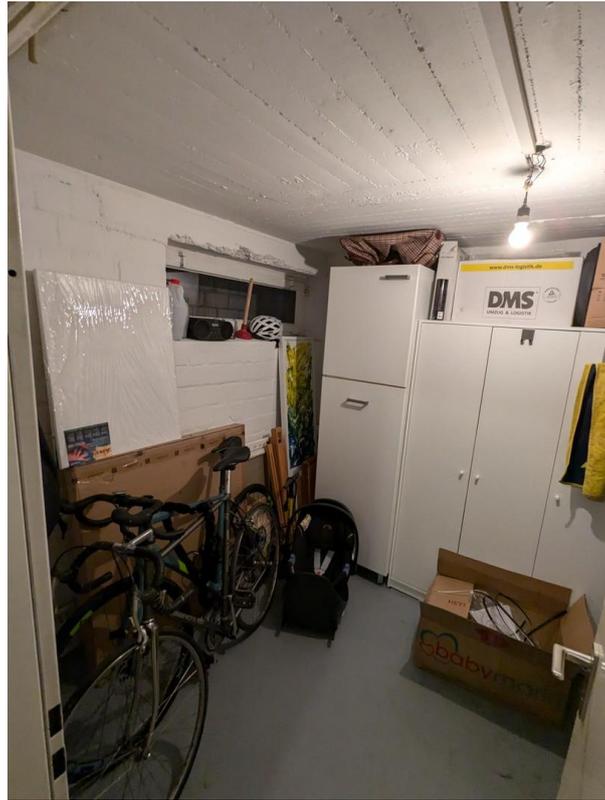


Kellerraum 1



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie

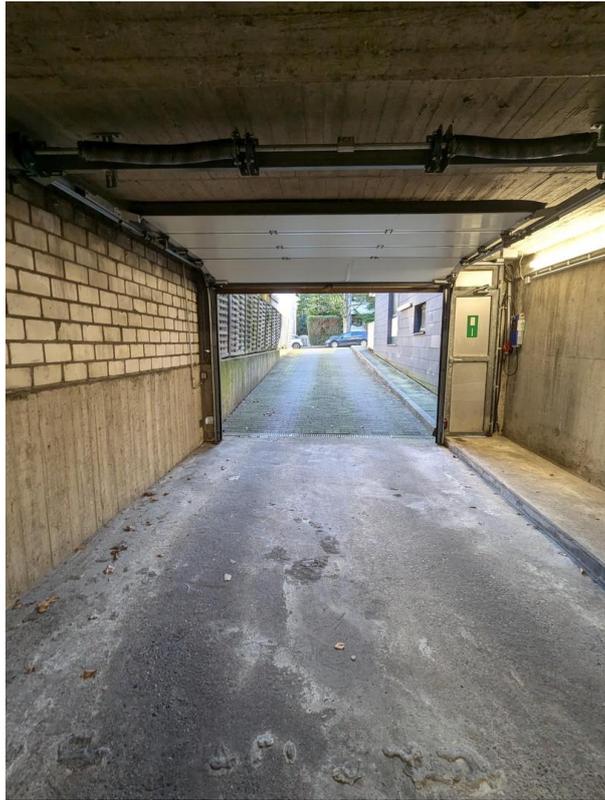


Kellerraum 2



Kellerraum 2

# Exposé - Galerie

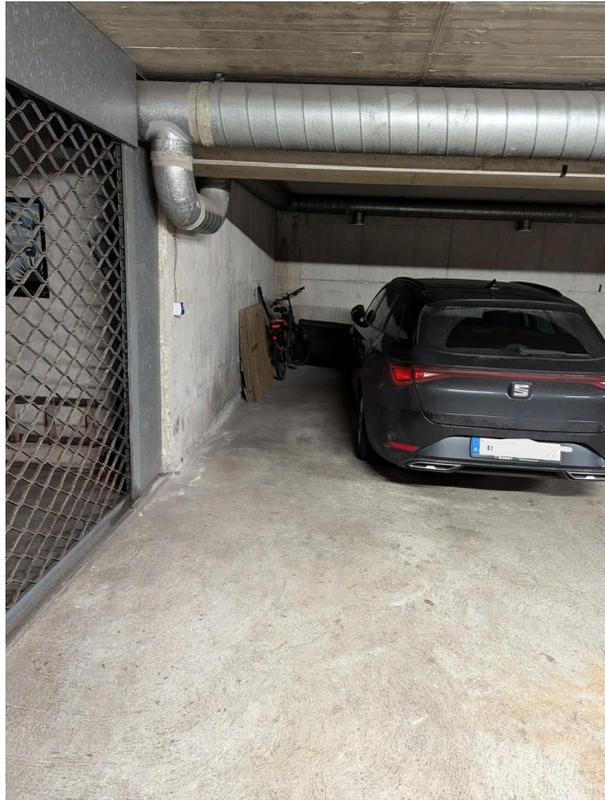


Tiefgarage Einfahrt



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgarage

# Exposé - Galerie

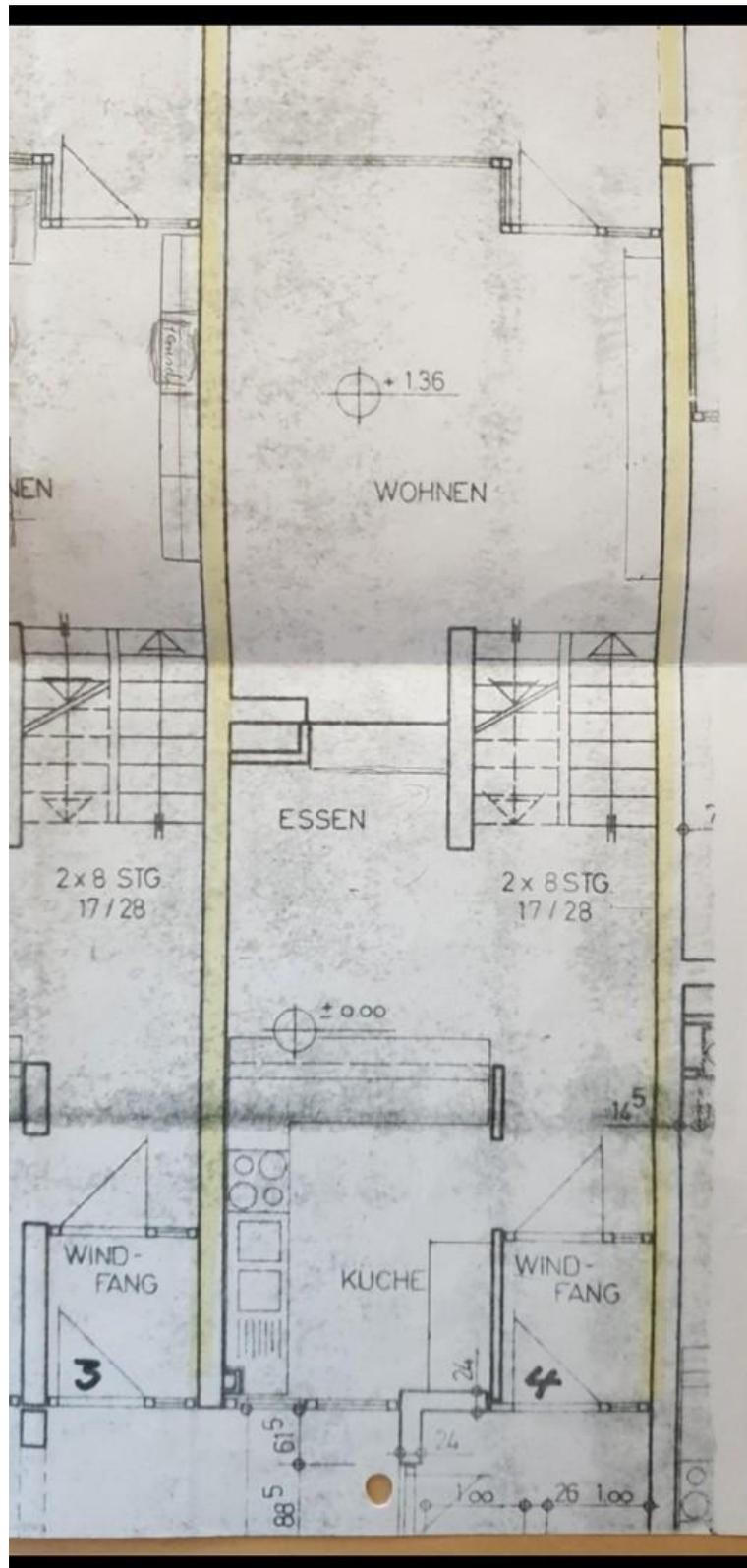


Rückansicht



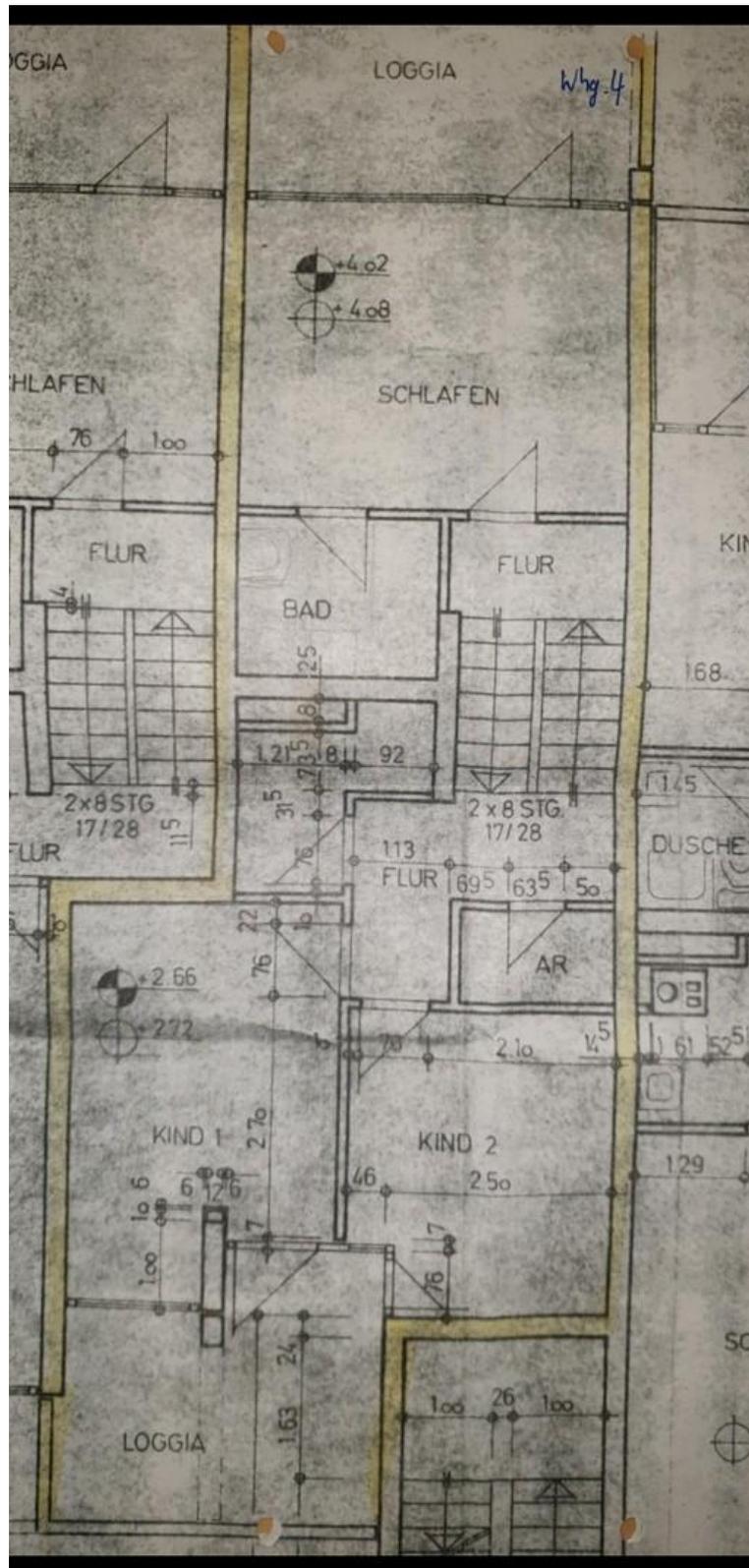
Frontansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG