



**Torsten Bär  
Immobilien**


Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta




## **Stilvolle Luxuswohnung mit privatem Garten in Essen (Bredeney/Stadtwald)**

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>01</sub> 381590 2026

Objektnr.

 160 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 4

Zimmer

## Die Immobilie

Stellen Sie sich vor: Ein Kamin knistert sanft am Abend, während große Fenster den Blick in einen privaten, ruhigen Garten freigeben. Hier haben Sie Raum zum Aufatmen – und endlich Platz für all Ihre Wünsche.

Diese exklusive Wohnung ist mehr als ein Zuhause: Mit ca. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche, lichtdurchflutetem Wohn-/Essbereich und edlen Natursteinböden bietet sie ein einmaliges Lebensgefühl. Öffnen Sie Ihre Terrassentür, spüren Sie das Grüne unter Ihren Füßen, und genießen Sie komplette Privatsphäre. Lassen Sie Ihre Gedanken schweifen beim Blick ins Grüne—egal ob morgens auf dem Balkon oder abends vor dem Kamin.

Wohnen, wie Sie es verdienen: Zwei bis drei großzügige Schlafzimmer lassen Raum für Familie, Gäste oder Ihr ganz persönliches Homeoffice, in dem Sie kreativ und ungestört arbeiten können. Die gehobene Ausstattung – bodengleiche Dusche mit Sitz, Handtuchrockner, luxuriöse Badezimmer – sorgt für tägliche Wohlfühlmomente. Jeder Morgen beginnt komfortabel dank Fußbodenheizung und hochwertigen Sicherheits-Features.

Kochen Sie in einer modernen Einbauküche, und lagern Sie Ihre Lieblingsweine im großen Vorratsraum. Ihr Auto parkt sicher und komfortabel in der Tiefgarage, Haustiere sind gern gesehene Mitbewohner.

Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Willkommen in Ihrem zukünftigen Refugium: In einer der begehrtesten Wohnlagen Essens – im idyllischen Stadtwald – erwartet Sie ab Januar 2025 eine großzügige Wohnung, die Eleganz, Komfort und Geborgenheit vereint. Mit rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einer exklusiven Ausstattung bietet sie Raum für Paare, Familien oder anspruchsvolle Berufstätige, die Wert auf Großzügigkeit und eine absolut ruhige Wohnumgebung legen.

Das Herzstück der Wohnung

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Zuhauses:

ein eleganter Kamin, der an kalten Tagen für besondere Behaglichkeit sorgt  
offene, lichtdurchflutete Räume mit direktem Zugang zum privaten Garten – ideal für Sommerabende mit Freunden oder stille Stunden in Ihrem persönlichen Grünparadies

Der Balkon bietet zudem eine charmante Ergänzung für den morgendlichen Kaffee oder den Blick ins Grüne.

Rückzugsorte & Schlafzimmer

2 bis 3 individuell nutzbare Schlafzimmer – ob Master-Bedroom, Kinderzimmer, Gästezimmer oder separates Büro für ungestörtes Arbeiten von Zuhause

Flexibilität für eine private wie auch eine kleine gewerbliche Nutzung

Exklusive Bäder & Komfort

Hier erwartet Sie ein Ambiente wie im Boutique-Hotel:

2 moderne Badezimmer

ebenerdige Dusche mit komfortabler Sitzmöglichkeit

Handtuchwärmer für den perfekten Start in den Tag

edle Travertinböden und ausgewählte Fliesen, die zeitlose Eleganz ausstrahlen

**Besondere Highlights & Ausstattung**

durchdachte Fußbodenheizung für ein rundum angenehmes Raumklima

Sicherheitsrollläden und -schlösser für Ihr gutes Gefühl und ruhige Nächte

praktischer, großer Vorrats- und Abstellraum im Keller

ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes und sicheres Parken

Haustiere sind herzlich willkommen – hier fühlt sich auch Ihr vierbeiniger Begleiter zu Hause.

**Lage – Essen-Stadtwald**

Die Wohnung befindet sich in 1A-Lage im grünen und ruhigen Essen-Bredeney/Stadtwald – einer der begehrtesten Adressen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Stadtwald mit seinen Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sind die Essener Innenstadt und weitere Stadtteile schnell erreichbar.

**Fakten im Überblick**

Wohnfläche: ca. 160m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 4 (inkl. Wohn-/Essbereich) – flexibel nutzbar

Badezimmer: 2

Miete: 1.700

Nebenkosten: ca. 350

Verfügbar ab: Januar 2026

Extras: Tiefgarage, Balkon, größer Garten, Kamin, Fußbodenheizung, Sicherheitstechnik

**Fazit**

Diese Wohnung ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Lebensgefühl. Eine perfekte Adresse für Menschen, die Großzügigkeit, Stil und Privatsphäre schätzen und gleichzeitig ein modernes, sicheres Zuhause suchen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>160 m²</b>
Gartenfläche	<b>300 m²</b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>2</b>
Etage	<b>1</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Tiefgarage</b>
TG-Stellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>ständig modernisiert Bad oben 01/2026</b>
Keller	<b>teilweise unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.02.2026</b>
Haustiere erlaubt	<b>ja</b>



## Ausstattung

Art der Ausstattung	<b>luxuriös</b>
Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Befeuerung	<b>Elektro</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Marmor</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Badewanne, Fenster</b>
Ausrichtung Balkon/Terrasse	<b>Süd</b>

- |                |                            |                 |
|----------------|----------------------------|-----------------|
| ✓ Abstellraum  | ✓ Breitband-Internetzugang | ✓ Gartennutzung |
| ✓ Kabel/Sat-TV | ✓ Kamin                    | ✓ Rollläden     |
| ✓ UMTS-Empfang |                            |                 |

## Lage & Infrastruktur

Lage/Gebiet	<b>Stadtrand</b>
Distanz zum Flughafen	<b>35,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>6,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>2,0 km</b>
Distanz zum See	<b>5,0 km</b>
Distanz zu Sportanlagen	<b>2,0 km</b>
Distanz zu Wandergebieten	<b>0,1 km</b>

## Preise

Kaltmiete	<b>1.750 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>350 €</b>
monatl. Heizkosten	<b>215 €</b>
Kaution	<b>3.500 €</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>nein</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>nein</b>
Endenergiebedarf	<b>96 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Elektro</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>vor 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



















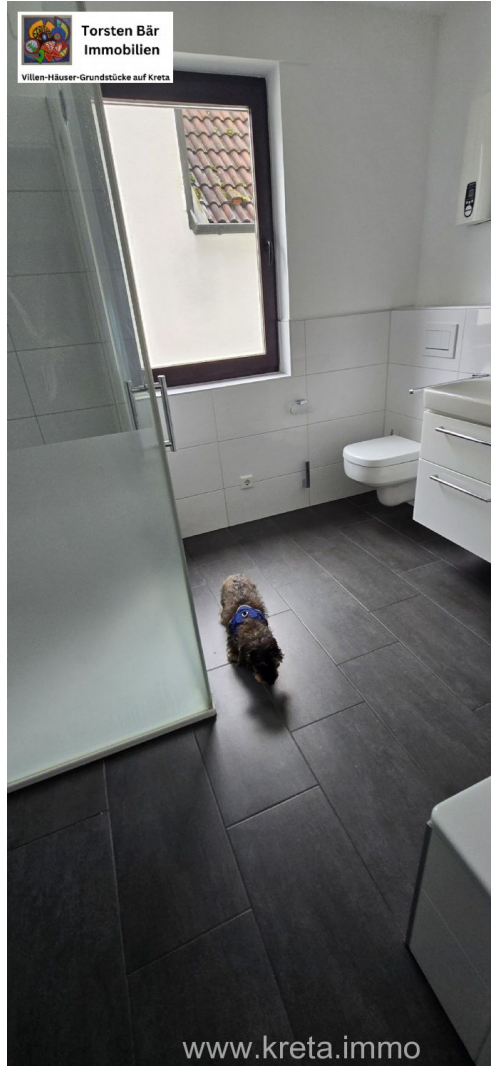






















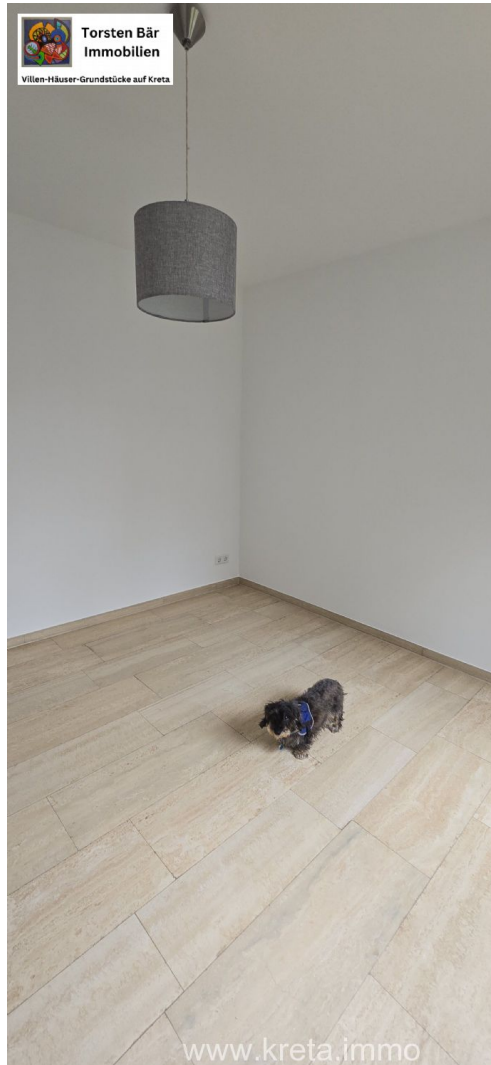
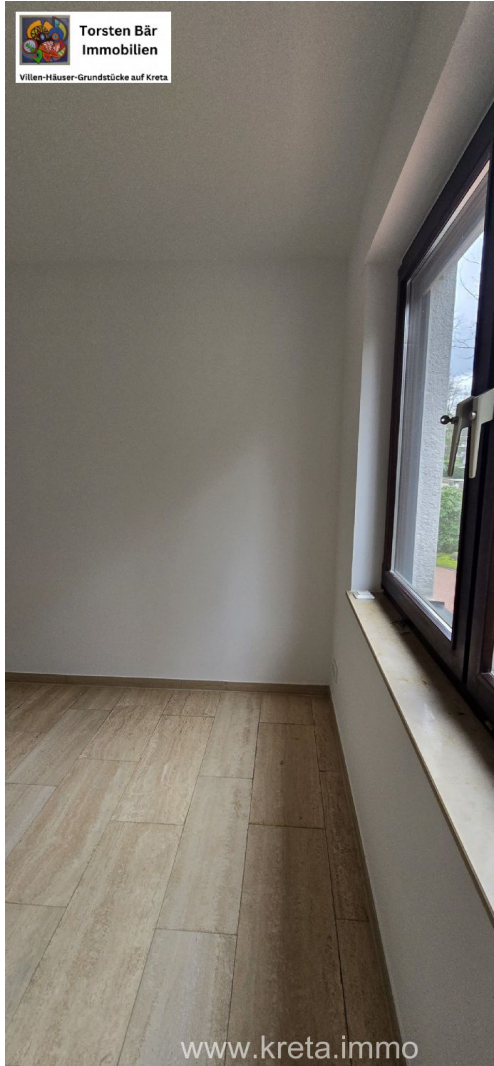






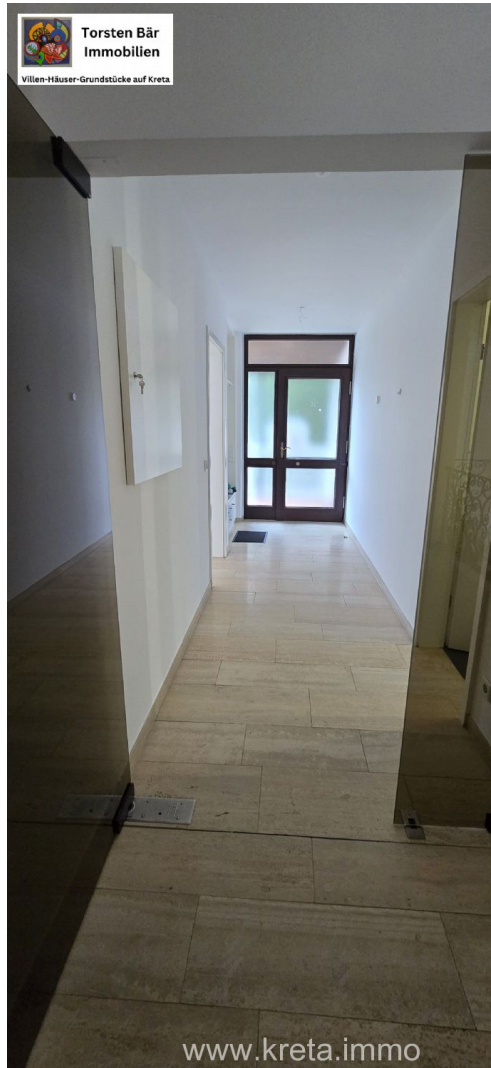
















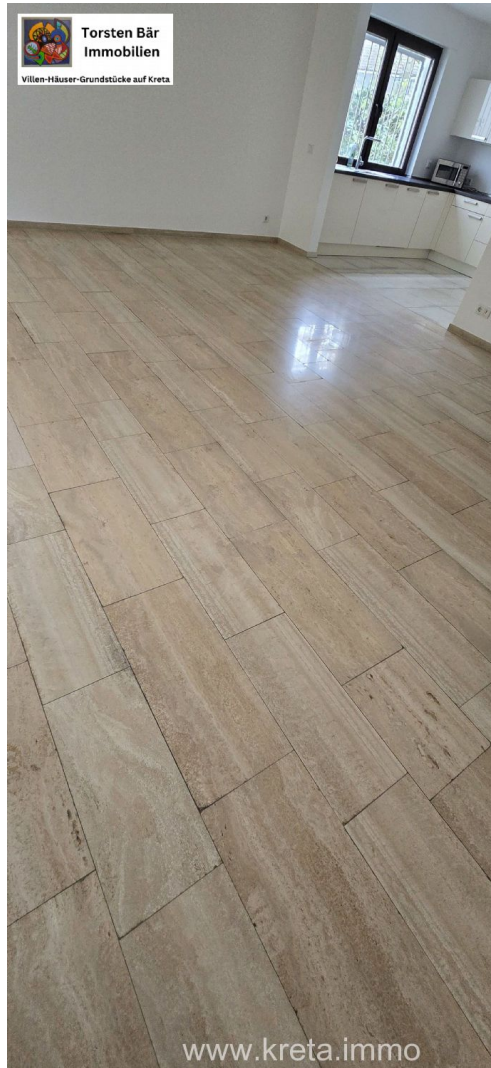












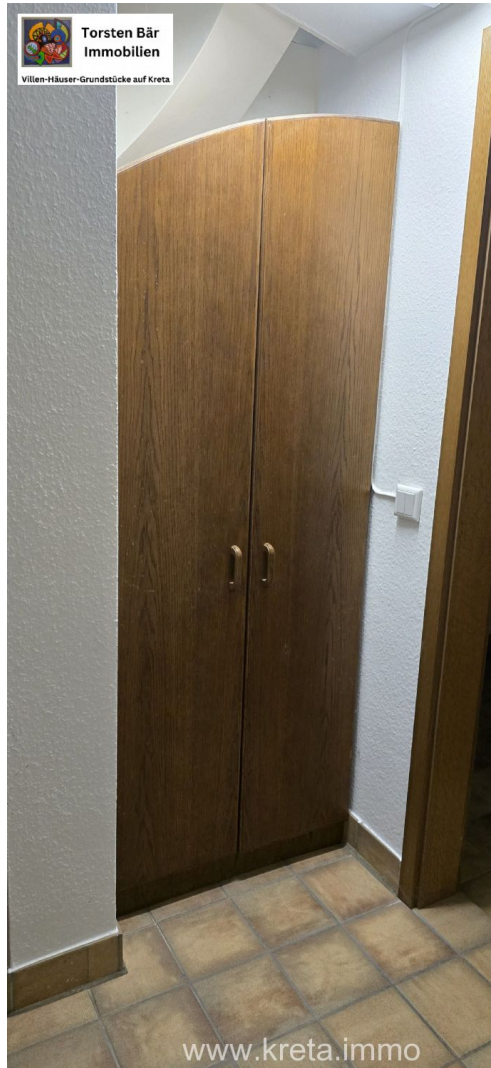
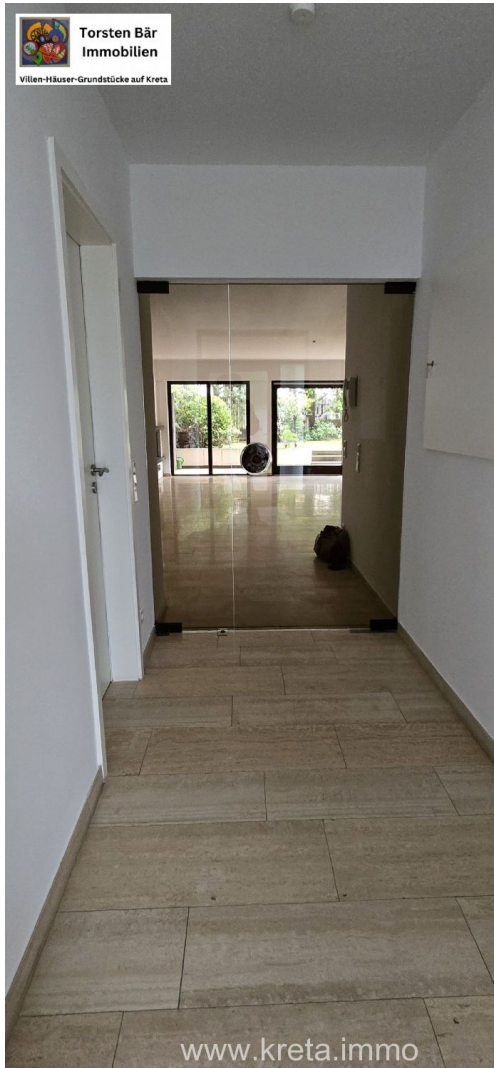




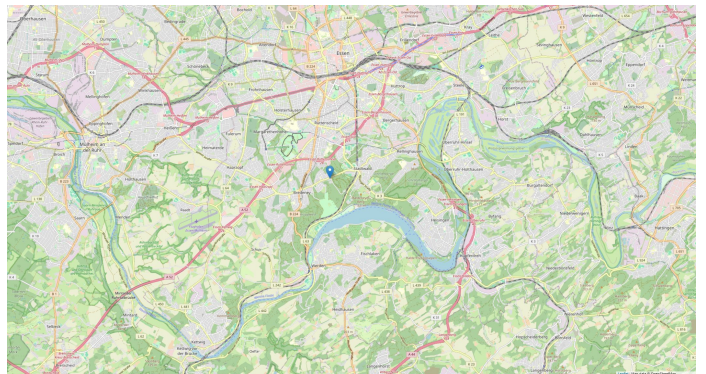
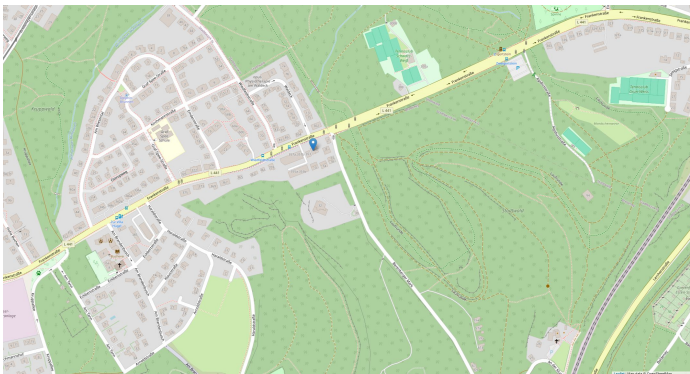
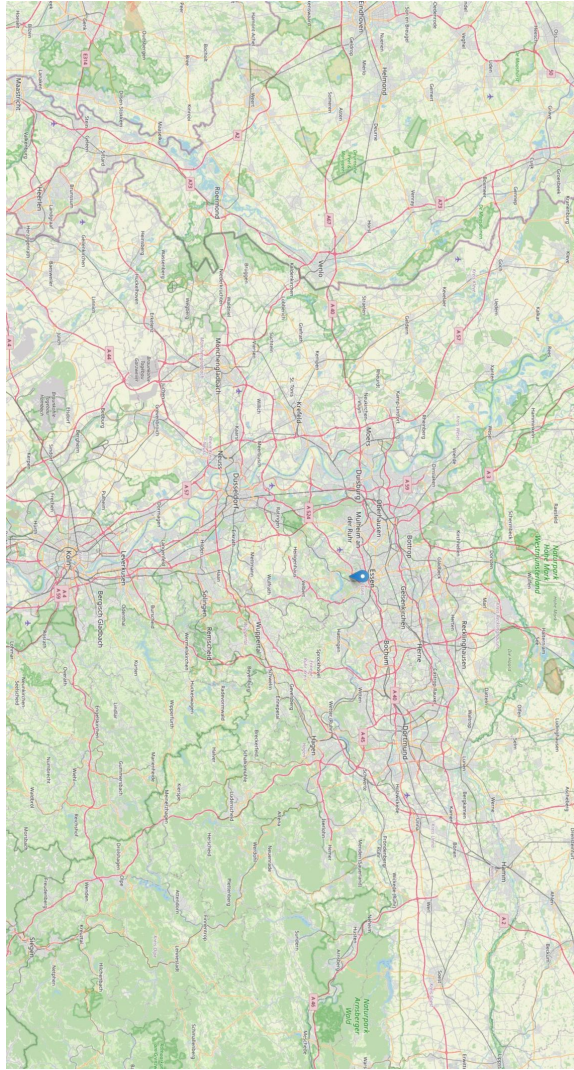
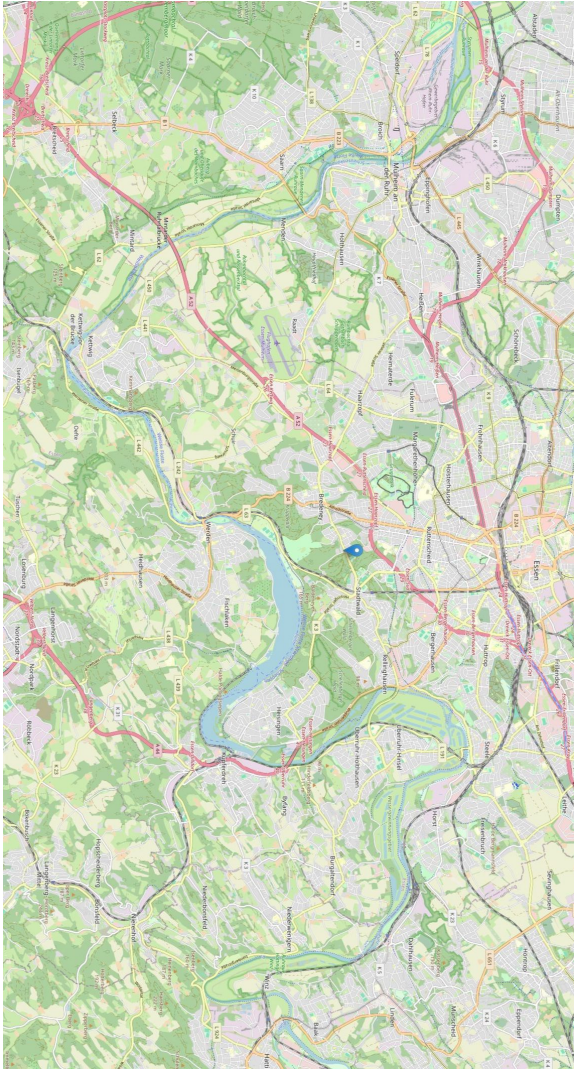












## Kontakt

Dipl. Kfm. Torsten Bär



**Torsten Bär  
Immobilien**

Villen - Häuser - Grundstücke auf Kreta

Torsten Bär Immobilien

Kirchenfelder Weg 12, 42327 Wuppertal

E-Mail	<b>info@torsten-baer- immobilien.de</b>
Mobil	<b>+49 (0) 173 244 07 04</b>
Weitere Informationen	<b>www.torsten-baer- immobilien.de</b>