

Hückeswagen

# Historische Fabrikantenvilla im Zentrum von Hückeswagen

Objektnummer: 25131026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 458,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 2.172 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25131026	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 458,49 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Zimmer	19	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	6	Bauweise	Massiv
Baujahr	1914	Nutzfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Stellplatz	8 x Freiplatz, 4 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Balkon

**Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



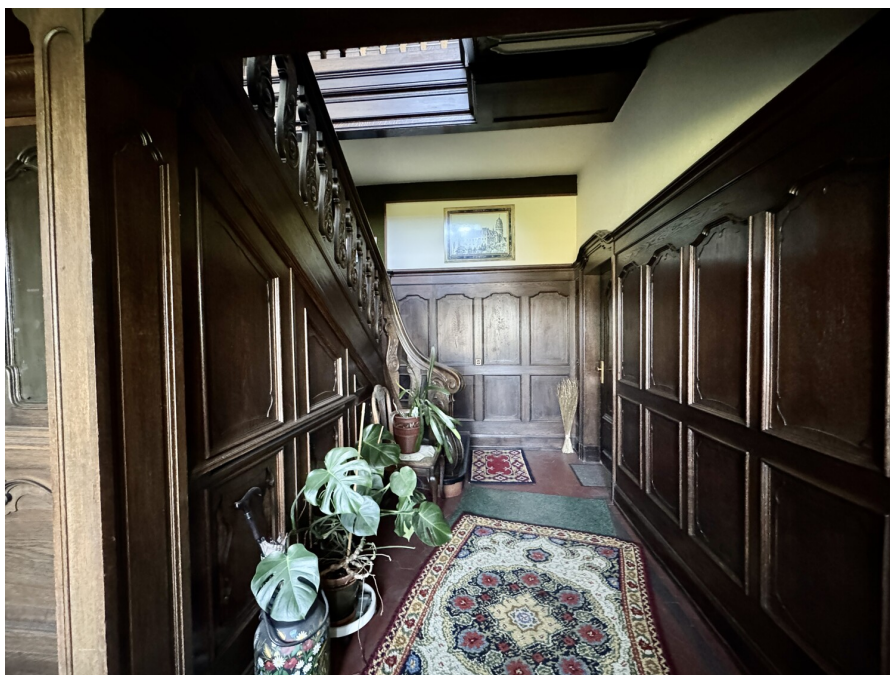
Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



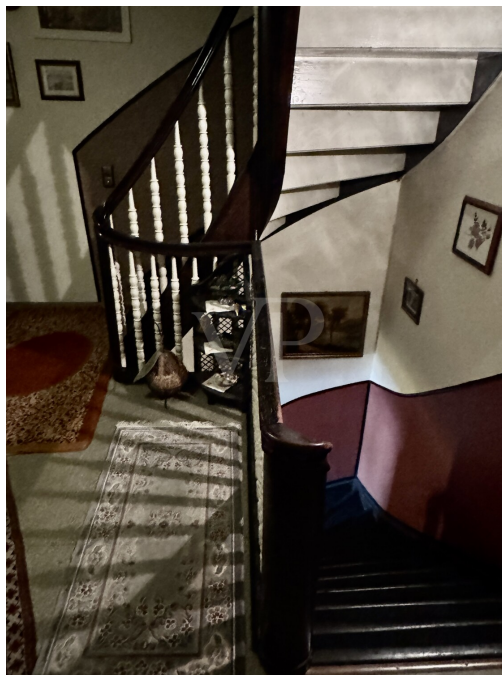
Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Ein erster Eindruck

**Großzügige Villa aus 1914 mit historischem Flair und Raumvielfalt**

Sie finden hier eine herrschaftliche Fabrikantenvilla im Zentrum von Hückeswagen. Die im Jahr 1914 errichtete Villa vereint Großzügigkeit, historische Baukunst und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf vier Etagen. Das Anwesen präsentiert sich in einer zentralen Stadtlage, wodurch sämtliche Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der direkten Umgebung erreichbar sind.

Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt 19 Zimmer mit einer Wohnfläche, die vielerlei Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Mit insgesamt sechs Schlafzimmern und sechs Badezimmern ist das Haus flexibel sowohl für größere Familien, generationsübergreifendes Wohnen oder für die Nutzung als repräsentatives Mehrparteienobjekt geeignet. Die Villa ist in sechs separate Wohneinheiten und einem Gewerbeteil unterteilt, wovon drei derzeit vermietet sind. Das heißt drei Wohnungen sowie das "Gewerbe" sind frei! Diese Einheiten sind bewusst für den Verkauf und aufgrund des bestehenden Sanierungsstaus aktuell nicht vergeben, obgleich die Nachfrage nach einer Mietmöglichkeit bei dieser Immobilie hoch ist. Jede Wohneinheit bietet großzügige Zimmeraufteilungen, die ein angenehmes und funktionelles Wohnen ermöglichen. Große Fenster sorgen für Helligkeit und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die Ausstattung der Räume entspricht einem soliden, dem Baujahr entsprechenden Standard. Besondere Highlights sind die teils noch erhaltenen historischen Elemente wie hohe Decken, Stuckverzierungen sowie eine imposante Eingangshalle, die dem Haus einen besonderen Charakter verleihen.

Die Zentralheizung gewährleistet eine angenehme Beheizung des gesamten Objekts auch in den Wintermonaten. Der allgemeine Zustand der Villa weist einen Sanierungsbedarf auf, was den künftigen Eigentümern viel Potenzial zur individuellen Gestaltung eröffnet. Sämtliche Leitungen, das Heizungssystem sowie Teile der Sanitärinstallationen entsprechen teilweise noch dem ursprünglichen Baujahr und sollten daher modernisiert werden, um heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Das große, eingefriedete Grundstück bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur landschaftlichen Ausgestaltung, als Spielfläche oder eventuell für eine zusätzliche Bebauung gemäß den örtlichen Gegebenheiten. Vier Garagen ermöglichen komfortables Abstellen mehrerer Fahrzeuge und bieten zusätzlich Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder weiteres Inventar.

Die einzigartige Substanz, die Gestaltungsspielräume im Innen- und Außenbereich sowie die weitgehend flexible Nutzung machen diese Fabrikantenvilla besonders für Investoren, größere Familien oder Projektentwickler interessant. Die zentrale Lage im Herzen von Hückeswagen sowie das große Grundstück mit viel Potential runden das Angebot noch ab. Verschaffen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung selbst einen Eindruck von den

**Möglichkeiten, die dieses Anwesen Ihnen bieten kann. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## **Ausstattung und Details**

**historische Bauweise mit hohen Decken und Stuck**

**hochwertiges Fischgrätparkett**

**historische Holzarbeiten im ganzen Haus**

**1985 Errichtung eines Wintergartens**

**6 Wohneinheiten inkl. einer Gewerbeeinheit im EG**

**kein Denkmalschutz**

**4 Garagen**

**große parkähnliche Außenanlage**

**Sanierungsbedarf bei sämtlichen Leitungen, sowie Teilen der Sanitärinstallation**

**Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## **Alles zum Standort**

**Das Objekt liegt nahe des Zentrums von Hückeswagen.**

**Dieses außerordentliche Anwesen ist faszinierend und nahezu einmalig.**

**Das ca. 2172 m<sup>2</sup> Grundstück liegt zentrumsnah auf einer Anhöhe.**

**Hückeswagen selbst ist eine traditionelle, aufstrebende bergische Stadt und begeistert durch die wunderschöne Altstadt mit seinem Schlossanwesen. Der historische Ortskern von Hückeswagen ist von Fachwerkhäusern geprägt, sie stellen neben zahlreichen Angeboten an Camping-, Wassersport-, Wandermöglichkeiten, Biken, Klettern und Golfsport den touristischen Mittelpunkt der Stadt dar.**

**Die Verkehrsanbindung sieht wie folgt aus :**

- A1 Anschluss Remscheid erreicht man in ca.10 Km**
- Wuppertaler HBF in ca. 25 km**
- Flughafen Köln/Bonn bzw. Düsseldorf in ca. 50 km bzw. 65 Km**
- Entfernung nach Köln 40 km und nach Düsseldorf ca. 45 km**

**Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Petra Friedsam**

---

**Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach**

**Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0**

**E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**