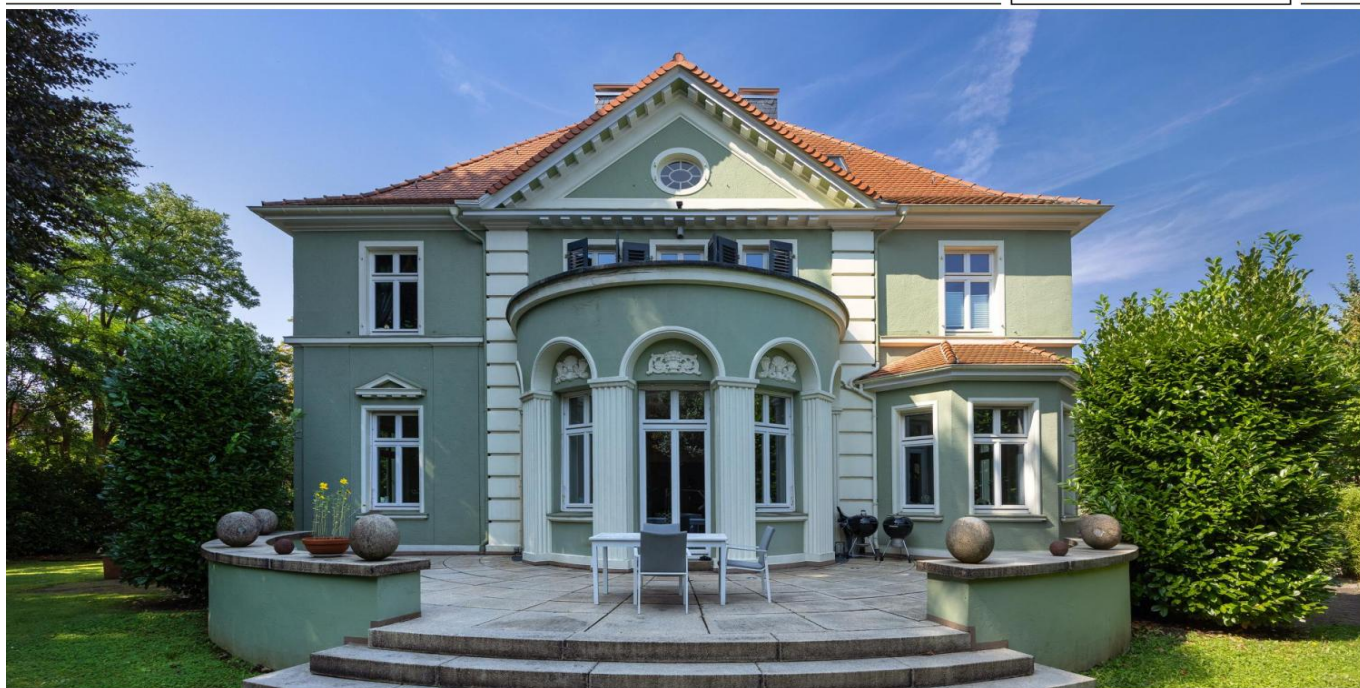


Schwelm

Elegant history in a modern guise - A unique old villa with style

Property ID: 24063026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 417 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.959 m²

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

At a glance

Property ID	24063026
Living Space	ca. 417 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1920

Purchase Price	2.695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 200 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

The property



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows the website's main interface with various property details and a "Marktpreis" section.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

A first impression

This spacious villa, ideal for a business owner, sits on a plot of approximately 1,960 m² and offers a living area of approximately 417 m². The building underwent extensive modernization around the turn of the millennium and now presents itself with a modern and timelessly elegant new splendor. The unique historical structure has been lovingly restored and combined with luxurious details to offer exclusive living comfort. The entrance opens via a grand and spacious foyer. The other rooms and individual areas are accessed centrally from this foyer. Unique details await you, such as high ceilings with stucco ornamentation, wood paneling, an original and restored wooden staircase, and genuine wood parquet flooring. The ground floor is flooded with light thanks to two bay windows and large, floor-to-ceiling windows (A3 safety glass). Cleverly designed light and sight lines to the garden further enhance the natural light, creating a bright and welcoming atmosphere. The features include parquet flooring, marble, and high-quality materials that underscore the villa's luxurious character. On the ground floor, a spacious and impressive living room is centrally located, separated from the entrance hall by a sliding door. To the garden, there is access to the terrace and the garden grounds. Adjacent to the living room are two separate rooms, currently used as an office/bedroom and a sitting room with a fireplace. To the left of the living room, beyond the second staircase and a second side entrance, is an open-plan kitchen with a dining area in a bay window. This room is also bathed in natural light and features underfloor heating, ensuring a comfortable feeling on the tiled floor during the colder months. The private quarters are located on the first floor. Here, in addition to a master bedroom with an impressive en-suite bathroom, there are three further bedrooms and another bathroom. These rooms also feature high ceilings, and a modern color scheme lends this level a special charm. Two of the bedrooms have their own balconies. The basement houses a wellness area with a fitness room, sauna, and relaxation area. Furthermore, the spacious basement offers ample storage and parking space. The villa features modern gas central heating, a new custom-designed roof with beaver-tail tiles, new plumbing and electrical systems, and completely renovated bathrooms. A second staircase offers a variety of possibilities and the option for commercial use of a portion of the property. The top-quality finishes and the successful combination of historic charm and modern living comfort make this property a true gem on the market. The impressive estate is detached on all four sides. Ample setbacks ensure privacy. The thoughtfully designed outdoor area is divided into distinct sections and boasts mature trees and shrubs that create a natural boundary. A large sun terrace with restored historic paving stones invites you to relax outdoors. Access to the property is via an electric roller gate, ensuring security and convenience. The plot offers the possibility of building a double garage. We would be



VON POLL
REAL ESTATE

happy to provide you with further information and photos upon request.

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

All about the location

Die Villa befindet sich in einem historischen und beschaulichen Ortsteil von Schwelm. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus älteren Villengebäuden und Einfamilienhäusern. Diese Lage bietet Ihnen kurze Wege zu allen infrastrukturellen Einrichtungen - auch des täglichen Bedarfs.

Verkehrstechnisch ist diese Lage perfekt angeschlossen an die A46 im Kreuz Wuppertal-Nord. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter Entfernung und der Bahnhof Schwelm ist ebenfalls fußläufig in Kürze erreichbar. Die weitere Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ist ebenso hervorragend gut.

Schwelm ist eine über 500 Jahre alte Stadt in Westfalen, gelegen unmittelbar an der Grenze zum Rheinland. Als heutige Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises wird Schwelm mit dem Kreis zusammen dem nördlich ausgebreiteten Ruhrgebiet zugeordnet. Schwelm grenzt an Wuppertal.

Schwelm ist geprägt durch etlichen Parkanlagen und Wäldern, ein als Pilgerweg ausgeschilderter Teil des Jakobsweges ist Teil der Stadt Schwelm.

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24063026 - 58332 Schwelm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com