

**Hückeswagen**

# Villa historique d'un propriétaire d'usine au centre de Hückeswagen

**CODE DU BIEN: 25131026**



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

**PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 458,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.172 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25131026	Prix d'achat	650.000 EUR
Surface habitable	ca. 458,49 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	19	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	Modernisation / Rénovation	2019
Salles de bains	6	Technique de construction	massif
Année de construction	1914	Surface de plancher	ca. 117 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	8 x surface libre, 4 x Garage	Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Une première impression

Spacieuse villa de 1914 au charme historique et aux espaces de vie modulables. Cette élégante villa d'industriel est située au cœur de Hückeswagen. Construite en 1914, elle allie volumes généreux, architecture historique et une grande flexibilité d'aménagement sur quatre niveaux. Bénéficiant d'une situation centrale, elle offre un accès facile à toutes les commodités, commerces et transports en commun. Le bâtiment comprend 19 pièces et un séjour offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Avec six chambres et six salles de bains, la maison convient parfaitement aux familles nombreuses, aux familles multigénérationnelles ou à une résidence de prestige. La villa est divisée en six unités résidentielles et un local commercial, dont quatre sont actuellement loués. Deux appartements et le local commercial sont donc vacants. Ces unités sont destinées à la vente et sont actuellement inoccupées en raison de travaux de rénovation, malgré une forte demande locative dans le secteur. Chaque unité résidentielle offre des pièces spacieuses garantissant confort et fonctionnalité. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. Les pièces sont meublées avec soin, conformément à l'âge du bâtiment. Parmi ses atouts, on note notamment la préservation partielle d'éléments historiques tels que les hauts plafonds, les décorations en stuc et un hall d'entrée impressionnant, qui confèrent à la maison un caractère unique. Le chauffage central assure un confort thermique optimal dans toute la propriété, même en hiver. L'état général de la villa indique la nécessité d'une rénovation, offrant aux futurs propriétaires un potentiel considérable de personnalisation. L'ensemble de la tuyauterie, le système de chauffage et une partie des installations sanitaires datent de la construction d'origine et devront donc être modernisés pour répondre aux normes actuelles. Le vaste terrain clôturé offre de multiples possibilités d'aménagement paysager, d'utilisation comme aire de jeux ou, potentiellement, de construction supplémentaire dans le respect des réglementations locales. Quatre garages

permettent de garer facilement plusieurs véhicules et offrent un espace de rangement supplémentaire pour les vélos, le matériel de jardinage ou autres effets personnels. La structure unique, les possibilités d'aménagement intérieur et extérieur, ainsi que la grande flexibilité d'utilisation rendent cette ancienne villa d'industriel particulièrement attractive pour les investisseurs, les familles nombreuses ou les promoteurs immobiliers. Son emplacement central au cœur de Hückeswagen et le grand terrain au fort potentiel constituent des atouts supplémentaires. Découvrez par vous-même les possibilités offertes par cette propriété en programmant une visite sans engagement. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement et serons heureux de vous fournir de plus amples informations.

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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