

#### Hückeswagen

# Historische Fabrikantenvilla im Zentrum von Hückeswagen

Codice oggetto: 25131026



PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 458,49 m $^2$  • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.172 m



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



#### A colpo d'occhio

Codice oggetto	25131026
Superficie netta	ca. 458,49 m²
Vani	19
Camere da letto	6
Bagni	6
Anno di costruzione	1914
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 117 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone



#### Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

























































#### La proprietà

#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

www.von-poll.com



#### Una prima impressione

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 vier derzeit vermietet sind. Das heißt zwei 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.



#### Dettagli dei servizi

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 parkähnlihe Außenanlage
Sanierungsbedarf bei sämtlichen Leitungen, sowie Teilen der Sanitärinstallation



#### Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt nahe des Zentrums von Hückeswagen.

Dieses außerordentliche Anwesen ist fazinierend und nahezu einmalig.

Das ca. 2172 m² Grundsück 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 Vekehrsanbindung 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



#### Ulteriori informazioni

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.



#### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com