

**Hückeswagen**

# Villa storica del proprietario della fabbrica nel centro di Hückeswagen

**Codice oggetto: 25131026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 458,49 m<sup>2</sup> • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.172 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

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

Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25131026	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 458,49 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	19	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Bagni	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1914	Superficie lorda	ca. 117 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 4 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Balcone

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## 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.

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Una prima impressione

Ampia villa del 1914 dal fascino storico e dagli spazi abitativi versatili. Questa maestosa villa di un industriale si trova nel cuore di Hückeswagen. Costruita nel 1914, la villa combina ampi spazi, architettura storica e diverse possibilità di utilizzo su quattro piani. La proprietà gode di una posizione centrale, con facile accesso a tutti i servizi, inclusi negozi e trasporti pubblici. L'edificio comprende 19 stanze con una zona giorno che consente diverse opzioni di progettazione. Con sei camere da letto e sei bagni, la casa è adatta in modo flessibile a famiglie numerose, famiglie con più generazioni o come prestigiosa residenza plurifamiliare. La villa è suddivisa in sei unità residenziali separate e un'unità commerciale, quattro delle quali sono attualmente affittate. Ciò significa che due appartamenti e lo spazio commerciale sono vuoti. Queste unità sono intenzionalmente in vendita e sono attualmente vuote a causa di esigenze di ristrutturazione, sebbene la domanda di immobili in affitto in questa zona sia elevata. Ogni unità residenziale offre ampie disposizioni degli spazi che garantiscono una vita confortevole e funzionale. Le ampie finestre forniscono abbondante luce naturale e creano un'atmosfera accogliente. Gli ambienti sono arredati con uno standard elevato, adeguato all'epoca dell'edificio. Tra i punti di forza figurano gli elementi storici parzialmente conservati, come gli alti soffitti, le decorazioni in stucco e un imponente ingresso, che conferiscono alla casa un carattere distintivo. Il riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole in tutta la proprietà, anche durante i mesi invernali. Le condizioni generali della villa indicano la necessità di ristrutturazione, offrendo ai futuri proprietari un notevole potenziale per una progettazione personalizzata. Tutte le tubature, l'impianto di riscaldamento e parte degli impianti idraulici risalgono alla costruzione originale e dovrebbero quindi essere modernizzati per soddisfare gli standard attuali. L'ampia proprietà recintata offre diverse possibilità di progettazione paesaggistica, utilizzo come area giochi o potenzialmente per ulteriori interventi edilizi in conformità con le normative locali. Quattro garage offrono un comodo parcheggio per più veicoli e

ulteriore spazio per biciclette, attrezzature da giardino o altri effetti personali. La struttura unica, le opzioni di progettazione sia per gli interni che per gli esterni e la grande flessibilità d'uso rendono questa ex villa industriale particolarmente attraente per investitori, famiglie numerose o sviluppatori di progetti. La posizione centrale nel cuore di Hückeswagen e l'ampio terreno con un grande potenziale arricchiscono ulteriormente questa offerta. Scoprite di persona le potenzialità di questa proprietà prenotando una visita senza impegno. Non vediamo l'ora di sentirvi e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## 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 parkähnliche Außenanlage

Sanierungsbedarf bei sämtlichen Leitungen, sowie Teilen der Sanitärinstallation

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## 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.

**Codice oggetto: 25131026 - 42499 Hückeswagen**

## 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](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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