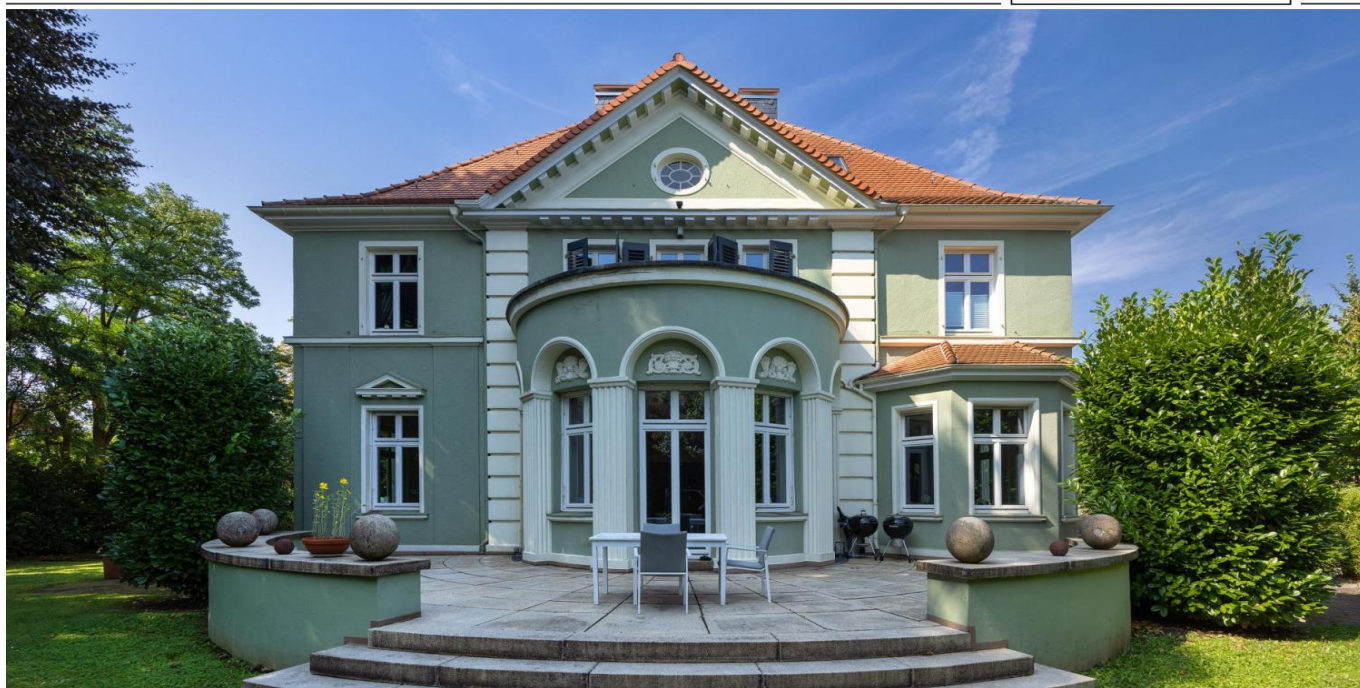


Schwelm

Storia elegante in veste moderna - Un'antica villa unica con stile

Codice oggetto: 24063026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 417 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.959 m²

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

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

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24063026
Superficie netta	ca. 417 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	2.695.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

La proprietà



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

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

Una prima impressione

Questa spaziosa villa, ideale per un imprenditore, sorge su un terreno di circa 1.960 m² e offre una superficie abitabile di circa 417 m². L'edificio è stato ampiamente ristrutturato a cavallo del millennio e ora si presenta con un nuovo splendore moderno ed elegante senza tempo. L'esclusiva struttura storica è stata restaurata con cura e arricchita da dettagli di lusso per offrire un comfort abitativo esclusivo. L'ingresso si apre su un grande e spazioso atrio. Da questo atrio si accede centralmente alle altre stanze e alle singole aree. Vi attendono dettagli unici, come gli alti soffitti con decorazioni in stucco, i rivestimenti in legno, una scala in legno originale restaurata e il pavimento in parquet di legno autentico. Il piano terra è inondato di luce grazie a due bovindi e ampie finestre a tutta altezza (vetro di sicurezza A3). L'illuminazione sapientemente progettata e le linee di vista sul giardino esaltano ulteriormente la luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. Le caratteristiche includono pavimenti in parquet, marmo e materiali di alta qualità che sottolineano il carattere lussuoso della villa. Al piano terra, un ampio e imponente soggiorno si trova in posizione centrale, separato dall'ingresso da una porta scorrevole. Dal giardino si accede alla terrazza e al giardino. Adiacenti al soggiorno si trovano due stanze separate, attualmente utilizzate come studio/camera da letto e un salotto con camino. A sinistra del soggiorno, oltre la seconda scala e un secondo ingresso laterale, si trova una cucina a pianta aperta con zona pranzo in una vetrata. Anche questa stanza è inondata di luce naturale e dispone di riscaldamento a pavimento, che garantisce una piacevole sensazione sul pavimento piastrellato durante i mesi più freddi. La zona privata si trova al primo piano. Qui, oltre alla camera da letto principale con un imponente bagno privato, ci sono altre tre camere da letto e un altro bagno. Queste stanze presentano soffitti alti e una moderna combinazione di colori conferisce a questo piano un fascino particolare. Due delle camere da letto hanno il proprio balcone. Il seminterrato ospita un'area benessere con palestra, sauna e zona relax. Inoltre, l'ampio seminterrato offre ampi spazi di stoccaggio e parcheggio. La villa è dotata di un moderno riscaldamento centralizzato a gas, un nuovo tetto su misura con tegole a coda di castoreo, nuovi impianti idraulici ed elettrici e bagni completamente ristrutturati. Una seconda scala offre diverse possibilità e la possibilità di utilizzare una porzione della proprietà per uso commerciale. Le finiture di alta qualità e la riuscita combinazione di fascino storico e comfort abitativo moderno rendono questa proprietà un vero gioiello sul mercato. L'imponente tenuta è indipendente su tutti e quattro i lati. Ampii spazi arretrati garantiscono la privacy. L'area esterna, attentamente progettata, è suddivisa in sezioni distinte e vanta alberi e arbusti maturi che creano un confine naturale. Un'ampia terrazza solarium con pavimentazione storica restaurata invita a rilassarsi all'aperto. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello elettrico,

garantendo sicurezza e comodità. Il terreno offre la possibilità di costruire un garage doppio. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e foto su richiesta.

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

Tutto sulla posizione

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 Bedarfes.

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.

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

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 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.

Codice oggetto: 24063026 - 58332 Schwelm

Partner di contatto

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

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal

Tel.: +49 202 - 24 29 72 2

E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com