

Hückeswagen

# Historische Fabrikantenvilla im Zentrum von Hückeswagen

*Número da propriedade: 25131026*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREÇO DE COMPRA: 780.000 EUR • ÁREA: ca. 458,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 19 • ÁREA DO TERRENO: 2.172 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25131026	Preço de compra	780.000 EUR
Área	ca. 458,49 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	19		
Quartos	6		
Casas de banho	6	Modernização / Reciclagem	2019
Ano de construção	1914	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem	Área útil	ca. 117 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



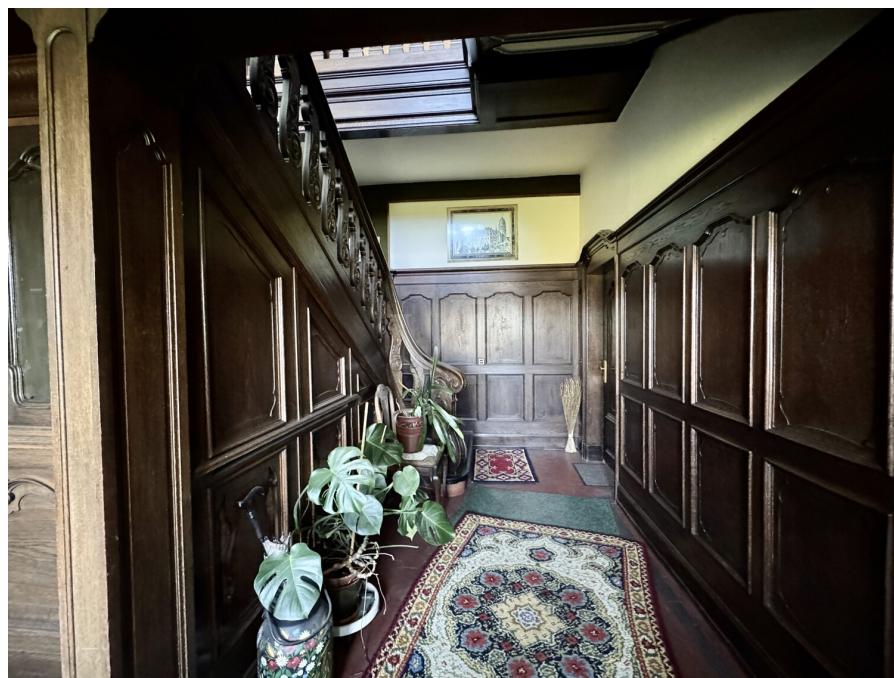
Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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)

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Uma primeira impressão

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Tudo sobre a localização

Das Objekt liegt nahe des Zentrums von Hückeswagen.

Dieses außerordentliche Anwesen ist faszinierend und nahezu einmalig.

Das ca. 2172 m<sup>2</sup> Grundsstück 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

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Outras informações

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25131026 - 42499 Hückeswagen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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