Schwelm

# Elegante Historie in modernem Gewand - Einzigartige Altbauvilla mit Stil

*Objektnummer: 24063026*




KAUFPREIS: 2.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 417 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1959 m²

Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24063026 |
| Wohnfläche | ca. 417 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 11 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1920 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.695.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 200 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Kamin |

Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Gas | | |

Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie

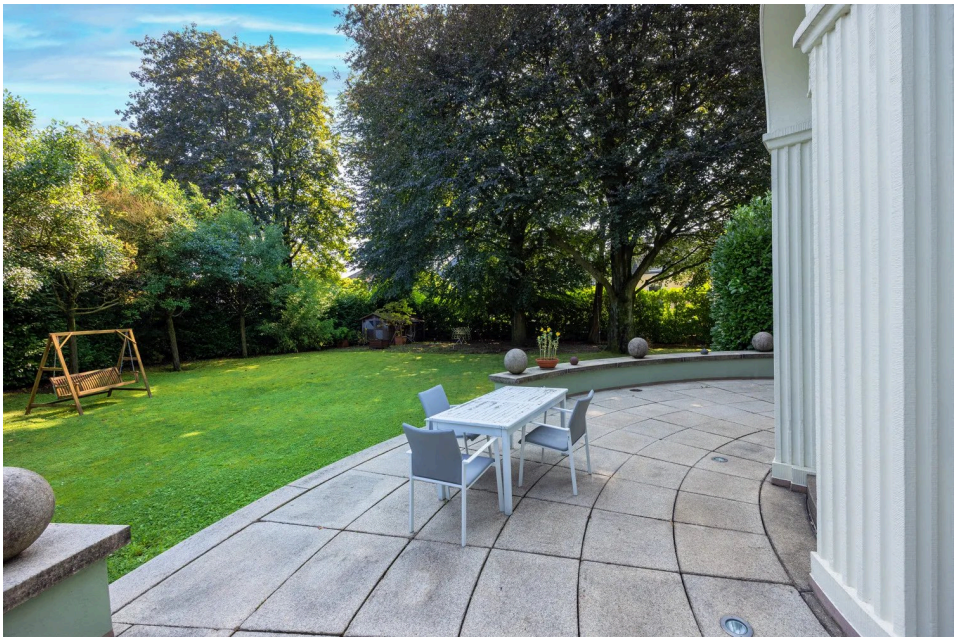




Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

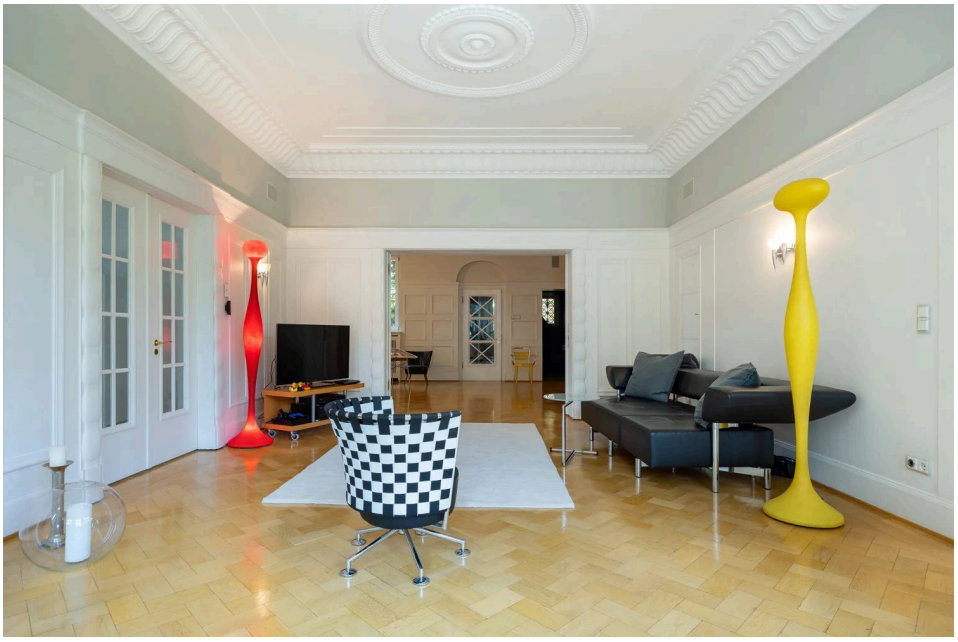
# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

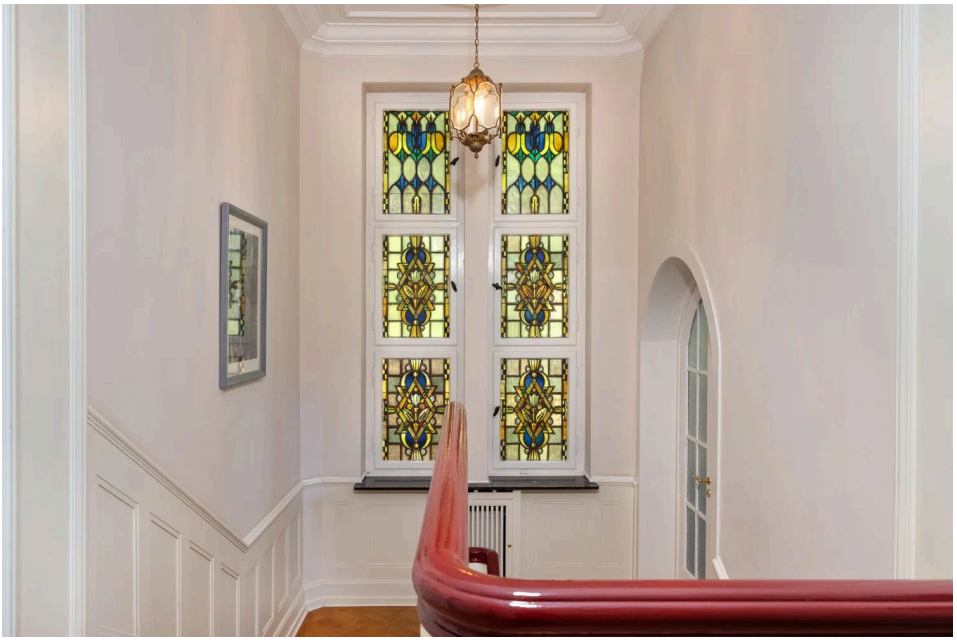
# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie

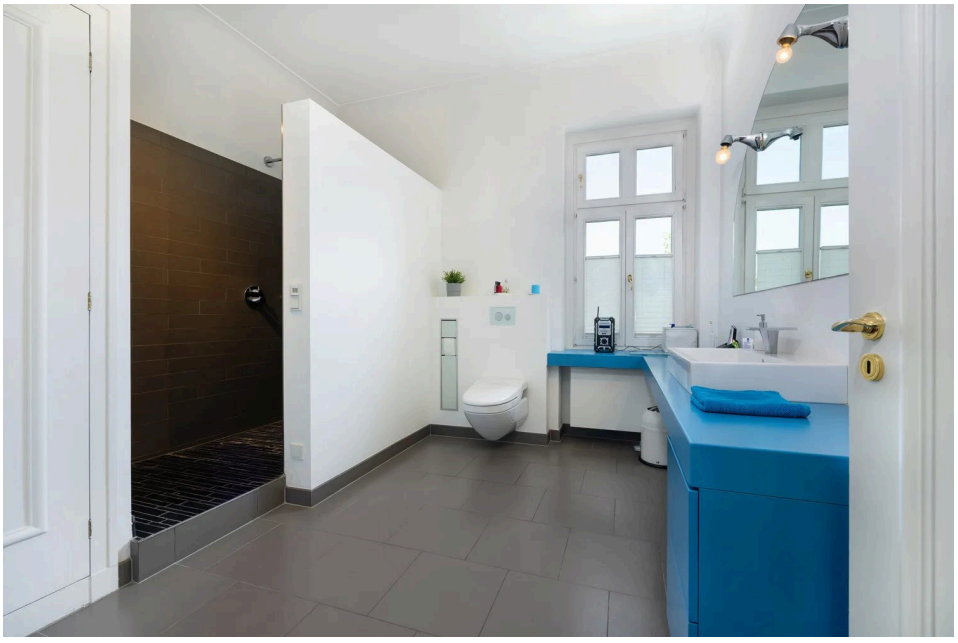





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie

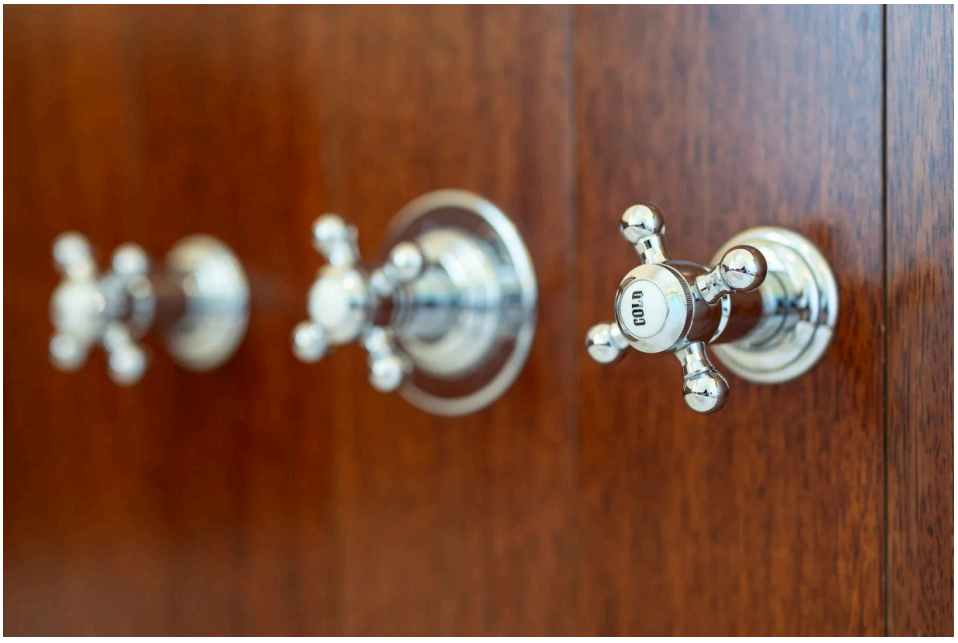




Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Die Immobilie





Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Ein erster Eindruck

Die großzügige Unternehmervilla befindet sich auf einem ca. 1.960 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 417 m². Das Gebäude wurde um die Jahrtausendwende umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem modernen und zeitlos eleganten neuen Glanz. Die einzigartige historische Altbausubstanz wurde liebevoll restauriert und mit luxuriösen Details verbunden, um einen exklusiven Wohnkomfort zu bieten.

Das Entree eröffnet sich über eine repräsentative und geräumige Eingangshalle. Die weiteren Räumlichkeiten und einzelnen Bereiche erschließen sich zentral über diese Halle. Es erwarten Sie einzigartige Details wie hohe Decken mit Stuckverzierung, Holzvertäfelungen und ein original belassenes und aufgearbeitetes Holztreppenhaus sowie Echtholzparkett. Das Erdgeschoss ist durch zwei Erker und großflächige, bodengleiche Fensterflächen (Sicherheitsglas A3) lichtdurchflutet. Weiter bietet es mit geschickt angelegten Licht- und Sichtachsen zum Gartengrundstück hin einen schönen und natürlichen Tageslichteinfall. Ein helles und freundliches Ambiente ist hier präsent. Die Ausstattung umfasst neben Parkett, Marmor und hochwertige Materialien, die den luxuriösen Charakter der Villa unterstreichen.

Im Erdgeschoss befindet sich zentral gelegen ein großzügiges und eindrucksvolles Wohnzimmer, welches sich mit einer Schiebetüre zur Eingangshalle abgrenzt. Zur Gartenseite bietet sich Ihnen ein Zugang zur Terrasse und dem Gartengrundstück. Neben dem Wohnzimmer befinden sich zwei abgeschlossene Räume, welche derzeit als Büro/Schlafzimmer und als Kaminzimmer genutzt werden. Linksseitig des Wohnzimmers ordnet sich, hinter dem zweiten Treppenhaus und einem zweiten Seiteneingang, eine offene Küche mit Essbereich in einem Erker an. Auch diese erstrahlt in hellem Tageslicht und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche für ein wohliges Empfinden in der kalten Jahreszeit auf dem Fliesenboden sorgt.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die privaten Räumlichkeiten. Hier ordnen sich neben einem Masterbedroom mit einem eindrucksvollen Badezimmer en suite noch drei weitere Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer an. Auch diese Räume verfügen über hohe Decken und ein modernes Farbkonzept verleiht dieser Ebene besonderen Charme. Zwei der Schlafzimmer sind mit einem eigenen Balkon ausgestattet.

Auf dem Untergeschoss befindet sich ein Wellnessbereich mit Fitnessraum, Sauna und Entspannungsbereich. Zudem bietet Ihnen das großzügige Untergeschoss ausreichend Nebenfläche und Stellplatz.

Die Villa verfügt über eine moderne Gas-Zentralheizung, ein neues individuelles Dach

in Bieberschwanzdeckung, neue Leitungssysteme und komplett sanierte Badezimmer. Ein zweites Treppenhaus bietet vielfältige Möglichkeiten und die Option zur gewerblichen Nutzung eines Teilbereiches. Die erstklassige Ausstattungsqualität und die gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel auf dem Markt.

Das imposante Anwesen ist zu allen vier Himmelsrichtungen hin freistehend. Ausreichend Abstandsflächen unterstreichen die Privatsphäre. Der durchdacht angelegte Außenbereich unterteilt sich in einzelne Bereiche und besticht durch einen historisch eingewachsenen Baum- und Sträucherbestand, welcher eine natürliche Abgrenzung schafft. Eine große Sonnenterrasse mit restaurierten historischen Terrassenplatten lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über ein elektrisches Rolltor, das für Sicherheit und Komfort sorgt. Das Grundstück bietet die Möglichkeit eine Doppelgarage zu errichten.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Informationen und Bilder zur Verfügung.

Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24063026 - 58332 Schwelm

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 - 86 73 890
E-Mail: hattingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com