

Schwelm

# Elegante Historie in modernem Gewand - Einzigartige Altbauvilla mit Stil

VP azonosító: 24063026



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

VÉTELÁR: 2.695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 417 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.959 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Áttekintés

VP azonosító	24063026
Hasznos lakótér	ca. 417 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	11
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1920

Vételár	2.695.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 200 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan





VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan





VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Az els? benyomás

Die großzügige Unternehmervilla befindet sich auf einem ca. 1.960 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 417 m<sup>2</sup>. 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 Holztreppehaus 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 Bioberschwanzdeckung, 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.

**VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm**

## Minden a helyszínr?!

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 Bedarfs. 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.

VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24063026 - 58332 Schwelm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal

E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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