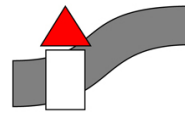


BISMARKVIERTEL: IMPOSANTE IMMOBILIE MIT VIELEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IN BESTER LAGE-NACH WEG GETEILT



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66668-12523

Wohnfläche 238 m²

Objektbeschreibung

Die beeindruckende Stadtvilla wurde von einer traditionsreichen Seidenweberfamilie mit erlesenen Materialien erbaut und strahlt einen unvergleichlichen Charme aus. Das lichtdurchflutete Erdgeschoss besticht durch seine großzügige Raumaufteilung. Nach dem Windfang empfängt Sie eine weitläufige Diele, die sofort ein Gefühl von Eleganz und Großzügigkeit vermittelt. Auf der linken Seite finden Sie einen stilvollen Ankleidebereich, ein edles Badezimmer und das elegante Elternschlafzimmer. Zur Rechten befinden sich ein separates WC und die exquisit ausgestattete Küche, die über einen separaten Gang mit dem Wohn-/Esszimmer und der Souterrainebene verbunden ist. Eine prächtige, holzverkleidete Flügeltür führt von der Diele in das geräumige, lichtdurchflutete Wohn-/Schlafzimmer, das von drei Seiten belichtet wird. Das Elternschlafzimmer und das Wohn-/Esszimmer verfügen über Terrassentüren, die auf die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse führen. Diese Terrasse ist mit einem offenen Kamin und einer Markise ausgestattet, ideal für entspannte Stunden im Freien. Eine elegante Außentreppe ermöglicht den Zugang zum liebevoll angelegten, eingezäunten Garten. Eine stilvolle Holzterrasse führt von der Diele ins Obergeschoss. Hier befindet sich eine abgeschlossene Einheit für Familienmitglieder oder Personal, sowie 1-2 Kinderzimmer, ein lichtdurchflutetes Badezimmer und praktische Abstellräume im Flur. Eines der Kinderzimmer bietet eine direkte Verbindung zur Gewerbeeinheit (GE3). Im Souterrain finden Sie einen großzügigen Hobbyraum mit offenem Kamin und Zugang zum Garten. Ein ebenerdiger Eingang, ein angrenzendes Duschbad, zwei weitere Kellerräume und eine Waschküche runden das Angebot ab. Eine Verbindungstür führt zur Gewerbeeinheit (GE1). Bürokomplex Der Bürokomplex, der stilistisch harmonisch an das Haupthaus angepasst wurde, erstreckt sich über drei Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Gewerbeeinheit 1 (Souterrain): 56,57 m² Nutzfläche, verteilt auf ein Büro, ein Vorzimmer mit Pantryküche, einen Wartebereich und ein WC. Zusätzlich 20,65 m² als Abstellraum und Verbindungsraum zur WE 1. Gewerbeeinheit 2 (Erdgeschoss): 56,57 m² Nutzfläche, verteilt auf zwei Büroräume mit Pantryküche und WC. Gewerbeeinheit 3 (Dachgeschoss): 46,61 m² Nutzfläche aufgrund der charmanten Dachschrägen. Das stilvolle Treppenhaus sowie die allgemeine Fläche mit Heizungsraum umfassen 29,71 m² und stehen allen Einheiten zur Verfügung. Zusammenfassung der Flächen WE 1: 238 m² Wohnfläche verbunden mit 166 m² Nutzfläche GE 1 (Souterrain): 56,57 m² Nutzfläche + 20,65 m² Nutzfläche GE 2 (Erdgeschoss): 56,57 m² Nutzfläche GE 3 (Dachgeschoss): 46,61 m² Nutzfläche Allgemeine Fläche, Heizungsraum + Treppenhaus: 29,71 m² Nutzfläche Die Immobilie eignet sich für diverse Nutzungen: -Selbstnutzer, die die Gewerbeeinheit beispielsweise für eine Kanzlei/ Praxis nutzen möchten -Selbstnutzer, die die Gewerbeeinheiten extern vermieten Es besteht zudem die Möglichkeit eine Nutzungsänderung zu beantragen, um eventuell die gesamte Immobilie als Wohnimmobilie nutzen zu können. Diese exklusive Immobilie ist ideal für Kunden mit einem ausgeprägten Sinn für Entwicklung und einer Freude an neuen Projekten. Nutzen Sie die Chance, dieses einzigartige Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und Ihre Visionen zu verwirklichen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der prestigeträchtigsten Straßen Krefelds, der Wilhelmshofallee, direkt angrenzend an den idyllischen Stadtwald. Dieses Gebiet zeichnet sich durch seine teilweise denkmalgeschützten Stadthäuser und hochwertigen Mehrfamilienhäuser aus und bietet eine exklusive Atmosphäre für Ihren neuen Wohn- und Geschäftssitz. Die Wilhelmshofallee ist eine begehrte Adresse, in der sich bereits mehrere namhafte Unternehmen niedergelassen haben und somit ein florierendes Umfeld schaffen. Das Eckgrundstück selbst ist von altem Baumbestand umgeben und bietet großzügige Grünflächen mit charmanten Spazierwegen. Diese einzigartige Lage bietet nicht nur eine malerische Umgebung, sondern auch hervorragende Erreichbarkeit. Der nahegelegene Stadtwald lädt mit seinem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot zu aktiven Erholungsmöglichkeiten ein. Ob Sie die Autobahn, den Bahnhof, die Innenstadt oder den öffentlichen Nahverkehr erreichen möchten alles ist bequem und schnell zugänglich. Krefeld, oft als Samt- und Seidenstadt bezeichnet, blickt auf eine reiche industrielle Vergangenheit zurück und verbindet heute historische Eleganz mit modernem Flair. Die Stadt bietet eine Vielzahl kultureller und kulinarischer Highlights, von Museen und Theatern bis hin zu exquisiten Restaurants und gemütlichen Cafés. Der Stadtwald, ein beliebtes Naherholungsgebiet, erstreckt sich über 120 Hektar und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Golfplatz, Tennisplätze und idyllische Seen. Entfernungen: Zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe Schulen und Kindergärten im nahen Umfeld 0,8 km zu Einkaufsmöglichkeiten 1,0 km zur Verkehrsanbindung in alle Richtungen 2,0 km zum Zentrum 3,0 km zum Hauptbahnhof 5,0 km zur Autobahn A57 Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus ruhiger, naturnaher Lage und urbaner Erreichbarkeit. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren Wohn- und Geschäftssitz in einer der begehrtesten Adressen Krefelds zu etablieren und profitieren Sie von der einzigartigen Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort.

Bilder

















