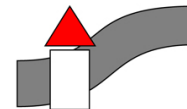


## Freistehende Villa in Toplage mit Baugrundstück



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20017-3166

Wohnfläche 223 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese freistehende Villa auf einem großzügigen Grundstück in hervorragender Lage wird Sie begeistern! Das Haus wurde etwa 1934 erbaut und bietet auf drei Etagen über 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Villa kann je nach Bedarf als großzügiges Einfamilienhaus, als Zwei- oder sogar Dreifamilienhaus genutzt werden. Im Erdgeschoss stehen ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang auf die Terrasse und in den Garten sowie zwei Schlafzimmer, Küche mit Abstellraum und ein großes Badezimmer zur Verfügung. Im Obergeschoss mit ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche befinden sich vier weitere Zimmer, ein Duschbad, Abstellraum und ein separates WC. Weitere ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Dachgeschoss mit dem durch eine Raumpartreppe verbundenen, ausgebauten Speicher. Das Raumangebot in dieser Immobilie ist enorm und die Nutzungsmöglichkeiten vielfältig. Das komplette Gebäude ist unterkellert und eine Garage integriert. Für zusätzlichen Stauraum sorgen Abstellräume auf jeder Wohnebene. Die Beheizung übernimmt derzeit eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006, ein Anschluss an das Gasnetz der WSW ist möglich. Das Walmdach wurde mit Betondachsteinen gedeckt, die Fassade ist größtenteils mit Kratzputz und an der Westseite mit Schiefer versehen. Ein echtes Highlight ist das ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Grundstück in idealer Südausrichtung. Auch hier haben Sie alle Möglichkeiten sich zu verwirklichen. Die Bebauung mit einem weiteren Haus oder einer großen Garage wurde von der Bürgerberatung Bauen positiv in Aussicht gestellt. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen, teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Das Haus steht aktuell leer und wurde bereits geräumt, so dass die zukünftigen Eigentümer Ihre Vorstellungen frei planen und realisieren können. Fazit: Diese großzügige Immobilie in toller Lage bedarf zunächst noch einiger Zuwendung und Investitionen durch die neuen Eigentümer. Anschließend wird der alte Glanz dieser herrschaftlichen Villa wieder neu erstrahlen und für ein außergewöhnliches Wohnflair sorgen.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße am Rande von Wuppertal Uellendahl-Katernberg in ländlicher, aber dennoch stadtnaher Lage. Die Umgebung ist geprägt von Ein-/ Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend, die nächste Bushaltestelle befindet sich in etwa 400 m Entfernung. Im Umkreis von weniger als 1 km finden Sie diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel- Discounter, eine Bäckerei, eine Apotheke, etc. Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Die Elberfelder City mit seinen unzähligen Shoppingmöglichkeiten und der neue Hauptbahnhof sind ebenfalls schnell erreicht. Die nächste Anschlussstelle an die A46 befindet sich in ca. 3 km Entfernung. Für Freizeitaktivitäten ist durch die umliegenden Grünflächen und das kulturelle Angebot wie z.B. das Opernhaus, die historische Stadthalle und vieles mehr gesorgt.

## Ausstattung

- ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche - ca. 1.106 m<sup>2</sup> Grundstück - 10 Zimmer - 3 Badezimmer - 2 separate WC's - voll unterkellert mit integrierter Garage - Öl-Zentralheizung - Elektrik teilweise überarbeitet - Oberböden: Parkett, Fliesen, PVC - offener Kamin im Erdgeschoss - doppelverglaste Holzrahmenfenster - teilweise Außenjalousien - Gartenhaus - und vieles mehr....

## Bilder













