

**Eindrucksvolle Landhaus-Villa aus den 30ern
im Städte-Dreieck Wuppertal / Hagen / Bochum**



Wohnfläche: 420 qm

Grundstück: 4.000 qm, auf Wunsch bis 12.070 qm

Baujahr: 1935, laufend aufwändig modernisiert

Extras: Parkgrundstück mit Schwimmteich,
Sauna mit Whirlpool, Weinkeller,
2 Designer Kachelöfen,
Teilung in 2-4 ETW möglich

Schwelmer Str. 265 - 58285 Gevelsberg

1. Kaufpreis: 780.000 Euro

Der Kaufpreis ist sehr günstig finanzierbar

Auf wunderschön angelegtem, riesigem Parkgrundstück mit Weitsicht liegt diese imposante Villa mit erstklassiger Bausubstanz in Gevelsberg-Silschede. Ländlich, idyllische Umgebung, aber hervorragende Verkehrsanbindung. Mit dem Auto aufgrund von 3 verschiedenen Autobahn-Zufahrten (A1, A43, A46) sind die Zentren von Wuppertal, Hagen und Bochum innerhalb 20 Minuten leicht erreichbar. Das Objekt liegt an der B234 zwischen Hasslinghausen und Silschede.

Die Ortschaften Gevelsberg, Sprockhövel, Schwelm und Vollmarstein sind innerhalb von 5-10 Minuten zu erreichen.

Über eine private Auffahrt erreicht man einen Vorplatz mit 3 Garagen, rund um das Haus liegen sehr großzügige, gerade Rasenflächen, Teiche (Schwimmteich), ein künstlicher Wasserlauf und harmonisch gestaltete Beete/Pflanzflächen.

Das voll unterkellerte Objekt bietet im KG neben enormen Nutzflächen einen tiefer liegenden Weinkeller und einen attraktiven Wellnessbereich. Auf zwei Wohnetagen liegen großzügige, sehr repräsentative Räumlichkeiten mit interessantem Schnitt und vom Künstler gestalteten Kachelöfen, altem Parkett, teilweise Marmorböden, bodentiefen Fenstern zur wunderschönen Süd-Terrasse etc. Alle Wohn- und Schlafräume haben Südseite und sind entsprechend lichtdurchflutet.

Ankleidezimmer, Küche mit Kochinsel, Wohnflur mit Balkon, großer Wintergartenanbau und viele andere Details demonstrieren das hohe Niveau der Immobilie.

Ein separater Seitenteil des Objekts ist verkauft, der verbleibende größere Teil lässt sich in zwei oder mehr Einheiten aufteilen und bietet daher dem Erwerber vielfältige Möglichkeiten.

2. Mietpreise:

- a. 3-4 Zimmer, Küche, Balkon, 3x Bad über 3 Etagen sowie Kellerräume mit insgesamt gut 120m² Wohnfläche.

Ideal für eine Wohngemeinschaft von 2-3 Personen, von denen jeder ein eigenes Bad benötigt.

Eigener Eingang, Parkett und Marmorböden, Einbauschränke.

Gartennutzung und Garage.

Der Blick geht nach Süden in den Park mit Fernsicht auf Gevelsberg.

Mietpreis/Monat: € 680,- kalt + ca. € 150,- NK

VERMIETET

- b. Nur ausgesprochen wertvolle Räume im Erdgeschoss gelegen, hat im Augenblick nur 2-3 Zimmer plus Bad, von denen einer der architektonisch sehr interessante und voll nutzbare Wintergarten ist, sowie 2 Kellerräume. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 105m². Ein weiterer Raum ließe sich abtrennen.

Eigener Eingang, Parkett und Natursteinböden, offener Designer-Kachelofen,

umfangreiche Gartennutzung und Garage.

Der Blick geht auf den wunderschönen Park mit Fernsicht.

Mietpreis/Monat: € 880,- kalt + ca. € 180,- NK

VERMIETET

- c. Die gekennzeichnete Fläche, über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, umfasst 4-5 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 165m², incl. großzügiger Kellerräume.

Eine voll eingerichtete, extravagante Küche steht zur Verfügung, ein Designer-Kachelofen reduziert die Heizkosten.

Großzügiger Terrassenbereich um den Eingang auf der Nordseite, die Südseite besitzt ebenfalls eine ca. 55m² Terrasse sowie 2 Balkone auf der 1. Etage.

Eigener Eingang, Marmor- und Parkettböden, umfangreiche Gartennutzung Garagen- und Stellplätze stehen zur Verfügung.

Im Keller Sauna + Whirlpool sowie zusätzliche Nutzflächen.

Ein wunderschöner Blick in die Ferne sowohl nach Süden, als auch nach Norden.

Mietpreis/Monat: € 1.250,- kalt + ca. € 280,- NK

VERMIETET

- d. Eine Fläche von ca. 30m² ist bereits vermietet und deshalb auf den Plänen nicht vermerkt.

Mietpreis/Monat: € 200,- kalt + ca. € 50,- NK

Horst Rogusch, Wittelsbacher Str. 27, 42287 Wuppertal, Tel.: 0202 2543015
e-Mail: info@landhausvilla-wuhabo.de



Gartenansicht (Nord)



Gartenansicht (Nord)

Horst Rogusch, Wittelsbacher Str. 27, 42287 Wuppertal, Tel.: 0202 2543015
e-Mail: info@landhausvilla-wuhabo.de



Schwimmteich



Schwimmteich



Wohnzimmer mit Kachelofen



Zweiter Kachelofen im Arbeitszimmer

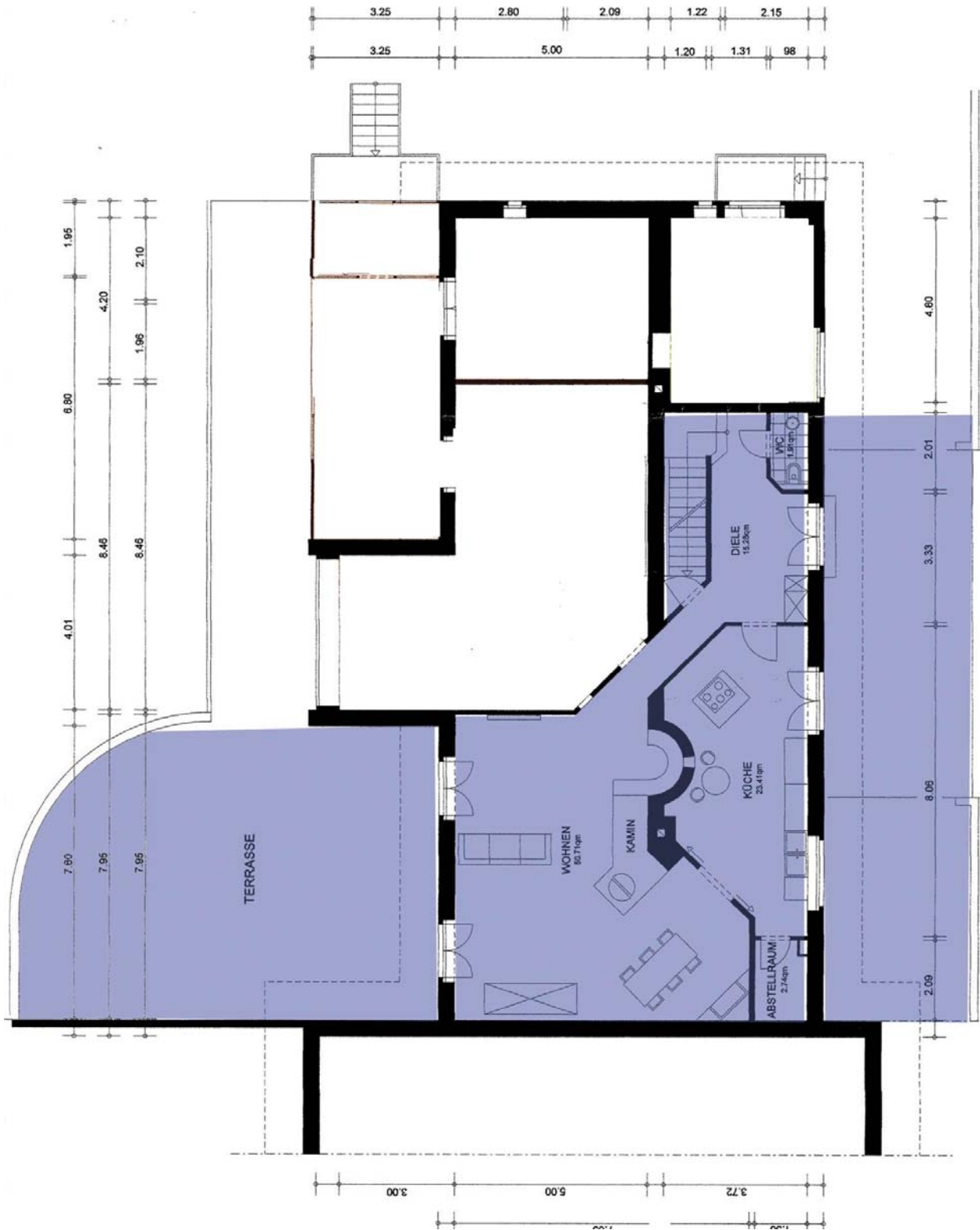
Horst Rogusch, Wittelsbacher Str. 27, 42287 Wuppertal, Tel.: 0202 2543015
e-Mail: info@landhausvilla-wuhabo.de



Wellnessbereich im Kellergeschoss



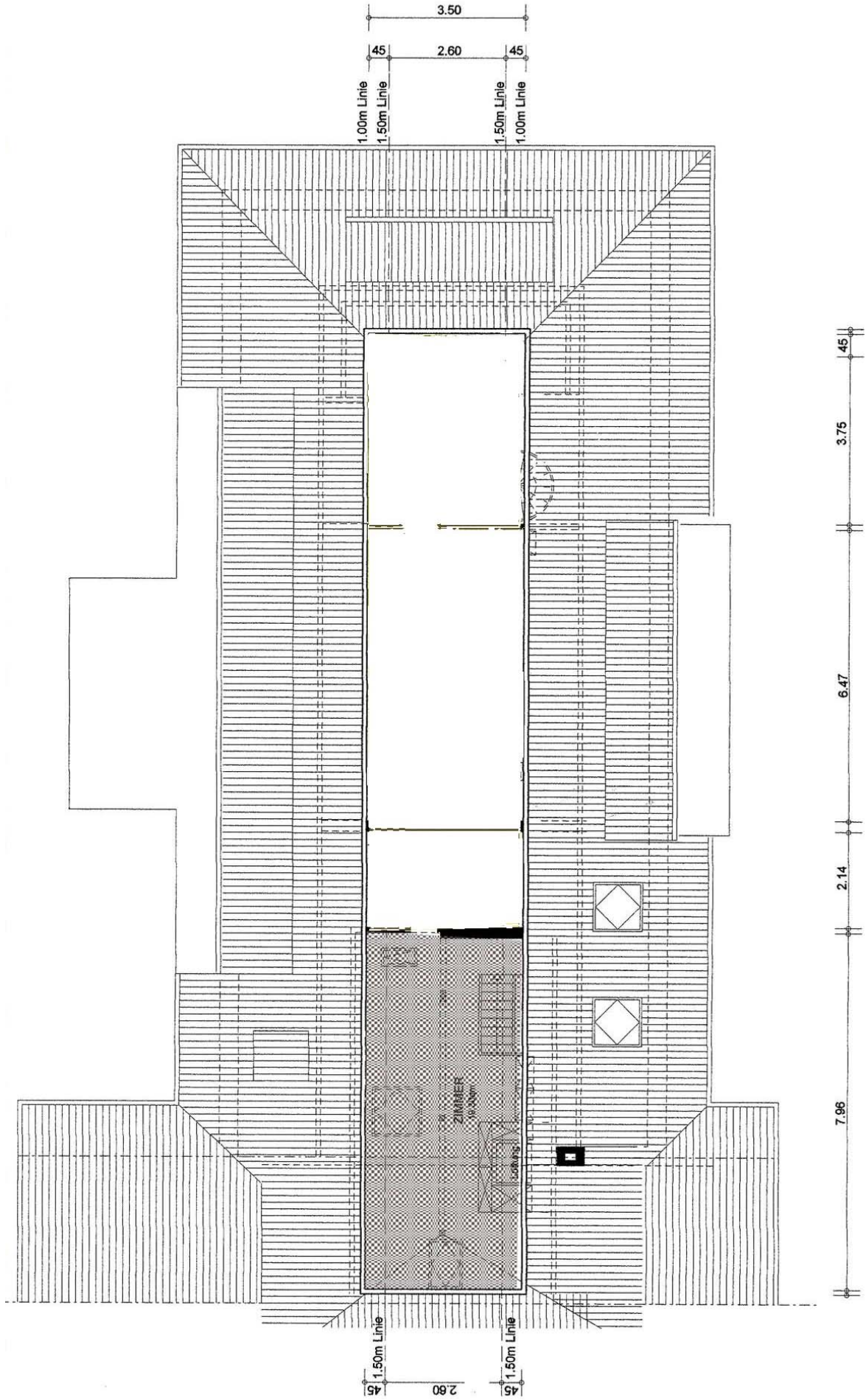
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss