

Exposé

Villa in Radevormwald

Villa im klassizistischen Stil mit großer Parkanlage zu verkaufen. Mehrfamilienhaus, Villa im Park



Objekt-Nr. OM-310109

Villa

Verkauf: **4.600.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Condé

Hardtstr. 35
42477 Radevormwald
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.275,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Garagen	4
Zimmer	26,00	Stellplätze	6
Wohnfläche	899,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Repräsentatives Schmuckstück

Das Herrenhaus mit Baujahr 1890 verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Mezzaningeschoss. In allen Bereichen weist das Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert viele originale Details auf. Ganz besonders besticht das bauzeitliche Treppenhaus mit einer großen gläsernen Kuppel sowie die hochwertigen Eichenparkett-Böden und Treppen, sowie prächtige Stuckverzierungen.

Neben dem Haupttreppenhaus gibt es ein zweites „Personal-Treppenhaus“.

Das Objekt wurde als Einfamilienvilla gebaut, wird aber aktuell als Mehrfamilienhaus genutzt und verfügt über sechs großzügig geschnittene Wohnungen und ein Loft.

Im Erdgeschoss betritt man die Villa über eine großzügige, lichtdurchflutete Eingangshalle mit großem Empfangsbereich. Im Anschluss finden sich im Hochparterre 2 Wohnungen:

Eine 3-Zimmerwohnungen zu 117 m², daneben eine 5,5-Zimmerwohnung mit moderner Inselküche und Balkon auf 167 m². Beide Einheiten sind modern saniert, verfügen aber dennoch über charmante ursprüngliche Details, wie das Eichenparkett und die Stuckverzierungen an den 3,60 m hohen Decken.

Auf der Bel Etage im 1. Obergeschoss wurden 2 Wohnungen verbunden, so dass eine Einheit mit gut 300 m² Wohnfläche und riesigem Südbalkon entstanden ist. Auch hier findet sich die ganze Pracht der klassizistischen Vergangenheit im Eichenparkett Fußboden und den reichen Stuckverzierungen an den 3,60 m hohen Wänden und Decken. Vom sehr großzügigen Wohnzimmer aus hat man direkten Zugang zur Südbalkon mit direktem Blick auf die herrliche Parkanlage. Des Weiteren finden sich auf dieser Etage zwei moderne Badezimmer, eine moderne und top ausgestattete Kücheninsel, ein elegantes Esszimmer sowie 5 weitere exquisite Wohnräume.

Im Dachgeschoss finden sich zwei 3-Zimmer Wohnungen auf modernem Ausbaustandard mit jeweils ca. 91 bzw. 114 m², ein Büro mit ca. 25 m² sowie ein Loft von ca. 80 m². Deckenhöhe ca. 2,65 m. Das Loft ist derzeit mit der Etagen-Wohnung in der 1. Etage verbunden; verfügt jedoch über einen separaten Eingang. Es ergibt sich eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 900 m².

Im Untergeschoss des Anwesens finden sich ein Gewölbekeller mit 6 Räumen, eine Werkstatt, ein Weinkeller, eine Waschküche, ein separates WC sowie mehrere Service- und Abstellräume.

Das knapp 1 Hektar große Grundstück ist kaum einsehbar und besteht aus einer wunderschön angelegten Schlossparkanlage und einem anschließenden begrünten Baugrundstück. Es erschließt sich dem Besucher über eine lange, befriedete Auffahrt, die seitlich durch den gepflegten Park und Garten führt. Das Grundstück grenzt zur einen Seite an den Fluss, über ein paar Stufen haben Sie so einen direkten, ganz privaten Zugang zur Wupper.

Im Garten steht ein seltener Gartenpavillon (Teehaus) mit acht verzierten Metallsäulen und Natursteinboden sowie ein weiteres Gartenhaus, das derzeit als Atelier genutzt wird. 2 Grillplätze und ein herrlich eingewachsener Baumbestand mit riesigen Rotbuchen bilden das Herz der herrlichen, gepflegten Anlage.

Alle Etagen wurden in den letzten Jahren umfassend und sachgerecht saniert und komplett erneuert. Neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021.

Der Gesamtkontext und der Charakter der Immobilie bilden eine solide Grundlage für die Entwicklung eines Konzepts im Bereich des privaten Wohnens; des Tourismussektors, wie beispielsweise die Einrichtung eines exklusiven Boutique-Hotels oder weitere gewerbliche Nutzung, z.B. als private Fachärzte-Zentrum oder gehobene Senioren-Residenz. Oder man wandelt das Haus zurück in den Ursprungszustand einer Einfamilienvilla.

Das Gebäude verbindet den Charme historischer Herrenhäuser mit modernen Annehmlichkeiten. Es steht unter Denkmalschutz, dies bietet außergewöhnliche Gestaltungsmöglichkeiten für Investoren.

Ausstattung

Renovierungs- und Erhaltungsmaßnahmen in den Jahren 2012 bis 2023

Elektro- u. Wasserleitungen 2012-2022

Heizungs-Anlage (Gaszentralheizung) 2021

Fenster, Türen 2020-2023

Neuer Innenputz 2012-2022

Dachdämmung 2021-2022

Parkeinrichtungen 2015-2022

Park-Pavillon Restaurierung 2020-2021

Dachspeicher Ausbau 2022-2023

Kamin Einbau 2022-2023

Neue Internetzugänge für alle Wohnungen 2015-2016

Ausstattung:

Historische Fabrikantenvilla aus der Gründerzeit

9.275 m² Grundstück mit Parkanlage und Wasserzugang

899 m² Wohnfläche, 26 Zimmer

Sehr private Lage

Umfassend denkmalgerecht saniert, hochwertige Ausstattung

Voll unterkellert

4 Garagen

6-10 Stellplätze

Große Balkone und Terrassen

Denkmalschutz

Grundstück: 9.275 m²

Mietfläche: ca. 899 m²

Objektadresse: Hardtstr. 35, 42477 Radevormwald

Mieteinnahmen: Kaltmiete ca. 52.500 € / Jahr (bei 3 von 7 selbstgenutzten Wohnungen (oder 385 von 899 m²) und 1 von 4 selbstgenutzer Garagen.

Kaufpreis: 4.600.000 € (provisionsfrei für Käufer)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sind Sie interessiert, mehr über dieses vielfältige Traum-Objekt zu erfahren? Gern stehen wir Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kontaktdaten:

Condé Immobilien

Alexander Condé

Tel. +49 1573 73 06 118

info@conde-immobilien.de

Impressum:

Condé Consulting UG (haftungsbeschränkt)

Geschäftsführer: Alexander Condé

Graf-Adolf-Str. 11

D-42119 Wuppertal

Telefon: +49 (0) 202 514 266 11

Telefax: +49 (0) 202 514 266 10

E-Mail: info [at] conde-immobilien [dot] de

Gesamtes Impressum unter --> <https://www.conde-immobilien.de/impressum>

Lage

Allgemeines | Besonderheiten | Hinweise:

Grundbuch von Radevormwald Blatt 3553, Flur 46, Flurstücke 272 (in 273 integriert), 273, 274, 563

Grundsteuer B 2024:

Flurstück 273: 369,17 €

Flurstück 274: 996,07 €

Flurstück 563: 0,00 €

Energieausweis: Nicht vorhanden da Denkmalschutzobjekt.

Heizung: Im Jahr 2021 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut. Diese wird mit über einen unterirdischen Flüssiggastank beschickt.

Radevormwald ist eine beschauliche Gemeinde mit ca. 25 Tausend Einwohnern im Regierungsbezirk Köln. In Radevormwald-Dahlhausen, mitten in der pulsierenden Metropolregion Köln - Düsseldorf - Ruhrgebiet liegt dieses repräsentative Anwesen im klassizistischen Stil, die ehemalige Fabrikantenvilla Hardt, mit ca. 900 m² Wohnfläche und ca. 9.300 m² gepflegter, im englischen Stil angelegter Park- und Gartenanlage. Jedes dieser 3 Hauptzentren erreicht man in nur einer guten halben Stunde Fahrt.

Radevormwald ist eine der ältesten Städte im bergischen Kreis und beliebt als reich bewaldetes Naherholungsgebiet mit mehreren Talsperren. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Arztpraxis sowie eine Grundschule erreicht man in Radevormwald-Dahlhausen in wenigen Minuten zu Fuß. In wenigen hundert Metern Entfernung finden sich mehrere Bushaltestellen. In unter 10 Minuten mit dem Auto ist man mitten im Stadtkern von Radevormwald oder Remscheid, wo jede Art von Geschäft oder Dienstleistung zu finden ist.

Entfernungen:

Düsseldorf Flughafen: 55 km

Düsseldorf Innenstadt: 50 km

Köln Flughafen: 55 km

Köln Innenstadt: 50 km

Dortmund Flughafen: 60 km

Dortmund Innenstadt: 55 km

Drohnenvideo:

<https://youtu.be/XQ4K85N2flc>

Oder QR-Code scannen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Frontansicht



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Stuck



Flur 1. OG

Exposé - Galerie

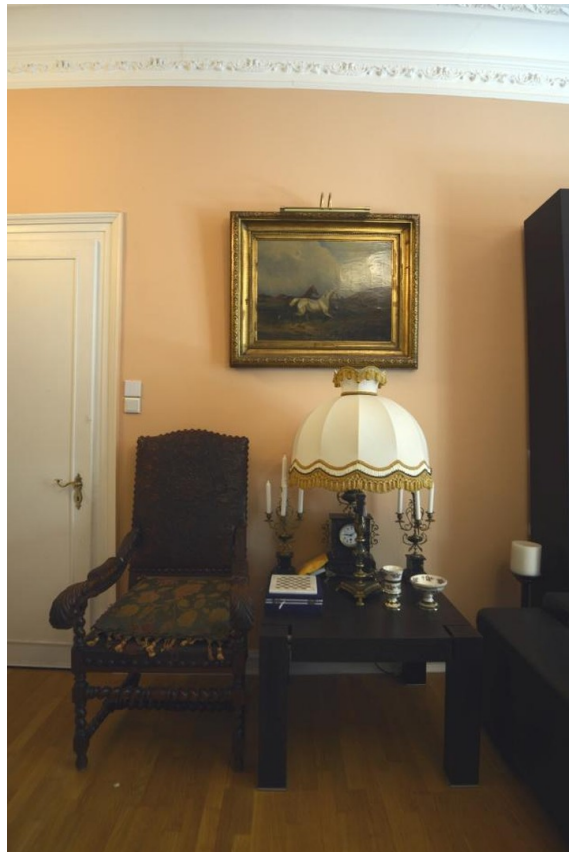


Esszimmer 1. OG



Bibliothek im 1. OG

Exposé - Galerie



Bibliothek im 1. OG



Balkon im 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon im 1. OG



Balkon im 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon im 1. OG



Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Bad I im 1. OG

Exposé - Galerie



Bad I im 1. OG



Bad II in 1. OG

Exposé - Galerie



Bad II in 1. OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kamin im Loft

Exposé - Galerie



Loft



Loft

Exposé - Galerie



Bad im Loft

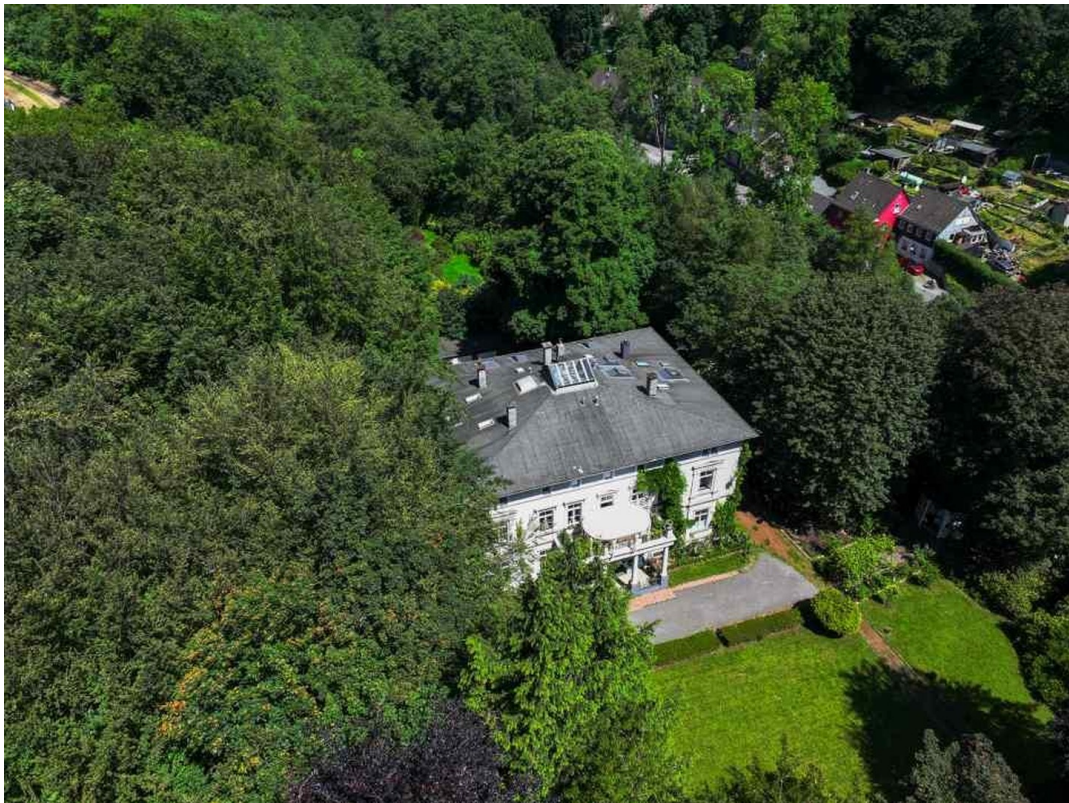


Hausansicht

Exposé - Galerie



Aufsicht mit Park

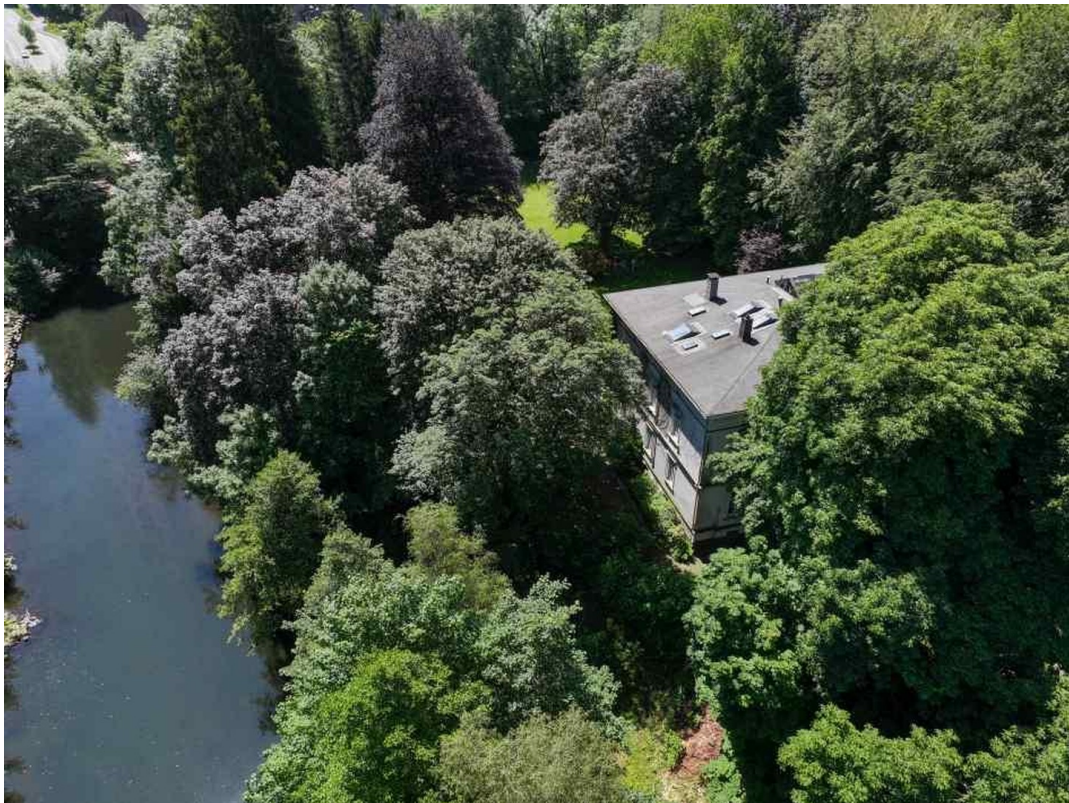


Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht

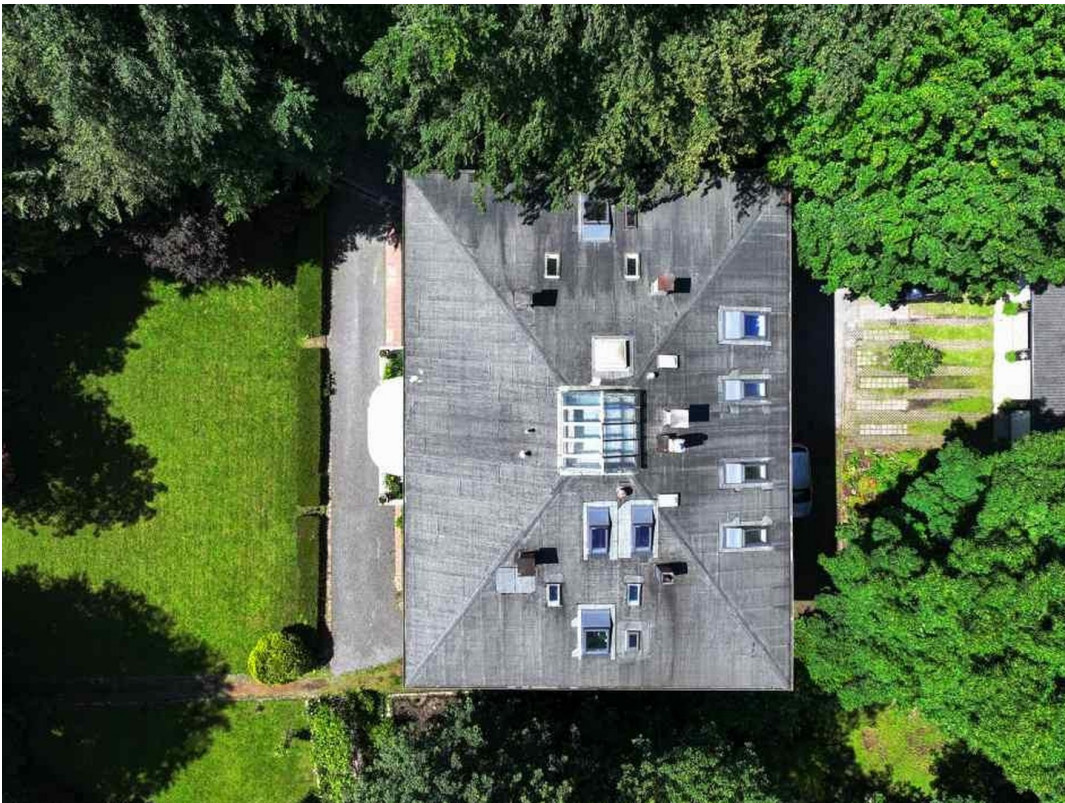


Hausansicht mit Fluss (Wupper)

Exposé - Galerie



Hausansicht



Aufsicht Haus

Exposé - Galerie



Aufsicht mit Park



Atelier

Exposé - Galerie



Atelier



Atelier

Exposé - Galerie



Grillplatz im Park



Teehaus / Pavillion

Exposé - Galerie



Teehaus / Pavillion



Park

Exposé - Galerie



Alter Baumbestand im Park



Aussicht in den Park

Exposé - Galerie



Kellertreppe

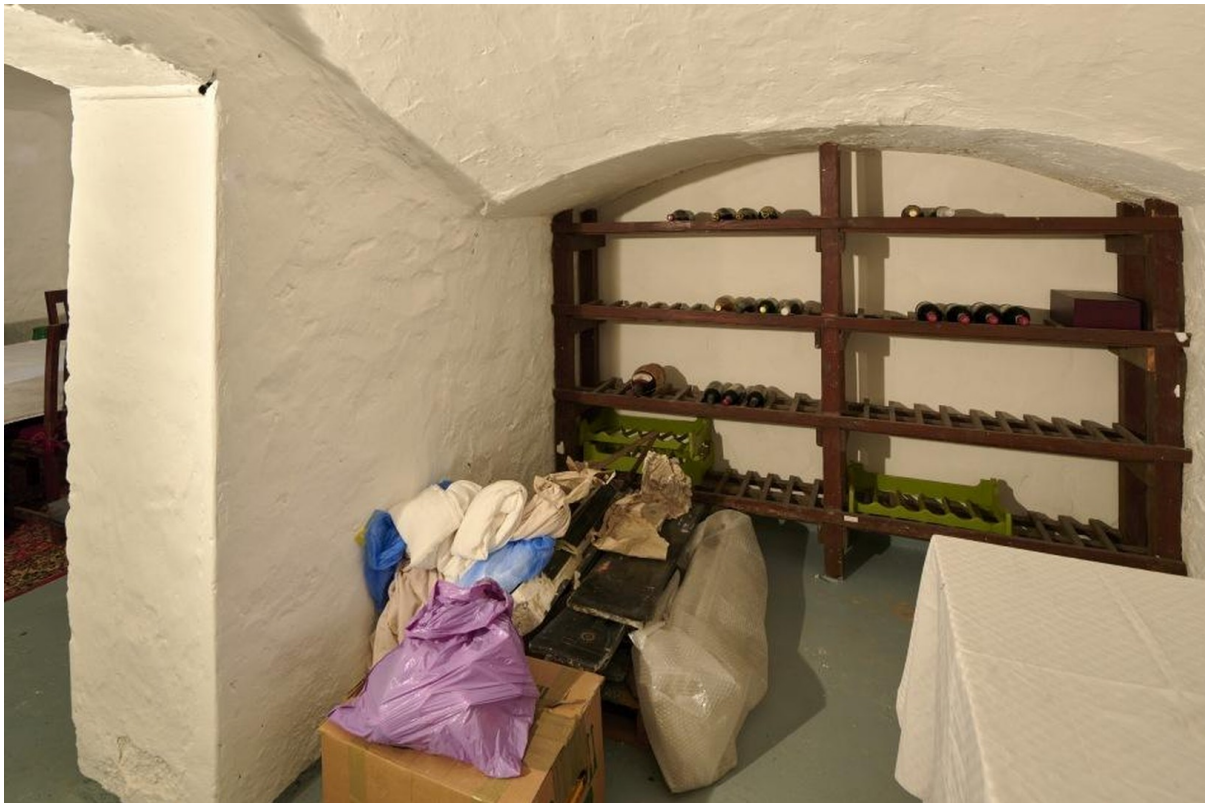


Kellergang

Exposé - Galerie



Küche / Waschküche im Keller



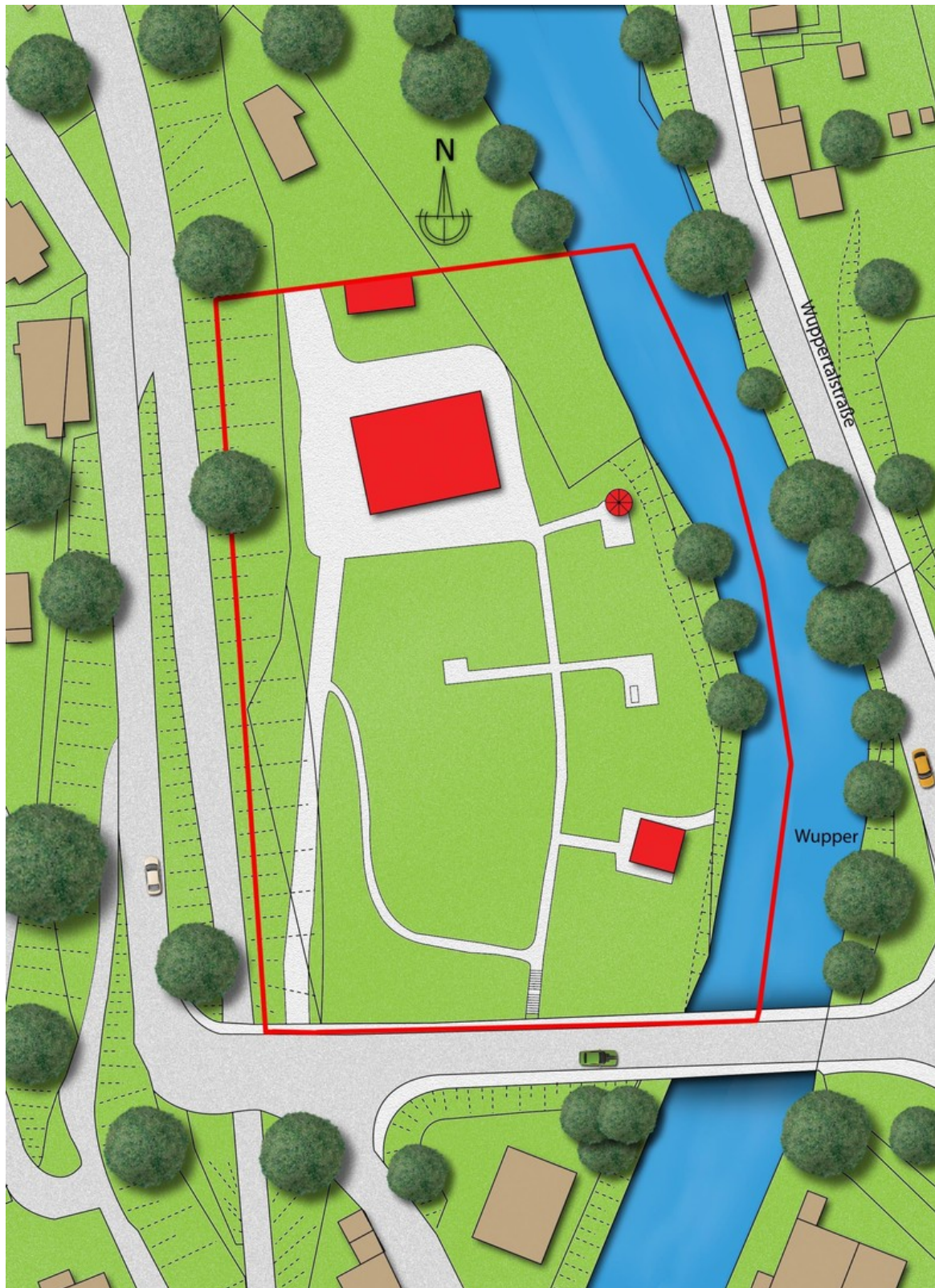
Weinkeller

Exposé - Galerie



QR-Code Drohnenflug

Exposé - Grundrisse



Flurkarte (grob)

The floor plan shows a large central hall (Sep. Bereich für Heizung etc.) with a staircase. To the left are several smaller rooms labeled 'Keller'. To the right are larger rooms including a kitchen ('Küche'), a living area ('Flur'), a bathroom ('WC'), and a storage room ('Öltank'). The plan includes dimensions for each room and overall building dimensions.

Raum	Fläche (m²)
Keller (top left)	ca. 14,01 m²
Abst. (top left)	ca. 6,04 m²
Sep. Bereich für Heizung etc.	ca. 33,04 m²
Heizung	ca. 9,66 m²
Öltank	ca. 15,88 m²
WC	ca. 6,37 m²
Abst. (center)	ca. 9,81 m²
Keller (middle left)	ca. 20,13 m²
Keller (bottom left)	ca. 11,34 m²
Flur	ca. 33,65 m²
Küche	ca. 29,47 m²
Keller (bottom center)	ca. 21,16 m²
Keller (bottom right)	ca. 32,85 m²
Keller (right side)	ca. 23,77 m²

Gesamt: ca. 284,54 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Wohnen ca. 28,90 m²
Schlafen ca. 20,13 m²
Wohnen/Kind/Büro ca. 18,23 m²
Küche ca. 15,47 m²
Diele ca. 12,81 m²
Bad/WC ca. 6,64 m²
WC 2 ca. 3,85 m²
WC 1 ca. 2,47 m²
Abstell. ca. 1,97 m²
Gesamt ca. 110,47 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben

WC 2 ca. 3,85 m²
Bad/WC ca. 6,64 m²
Speisek. ca. 2,71 m²
Balkon ca. 3,37 m²

Wohnen ca. 28,90 m²
Schlafen ca. 20,13 m²
Wohnen/Kind/ Büro ca. 18,23 m²
Küche ca. 15,47 m²
Diele ca. 12,81 m²
Abstell. ca. 1,97 m²
Bad/WC ca. 11,90 m²
Eing./Halle ca. 21,79 m²
Essen ca. 26,51 m²
Bibliothek ca. 29,50 m²
Arbeitszimmer ca. 20,92 m²
Balkon ca. 3,37 m²

Bibliothek ca. 29,50 m²
Essen ca. 26,51 m²
Küche/Frühst. ca. 26,45 m²
Diele ca. 4,86 m²
Abstell. ca. 1,97 m²
Bad/WC ca. 11,90 m²
Speisek. ca. 2,71 m²
Balkon ca. 3,37 m²

Gesamt ca. 158,05 m²

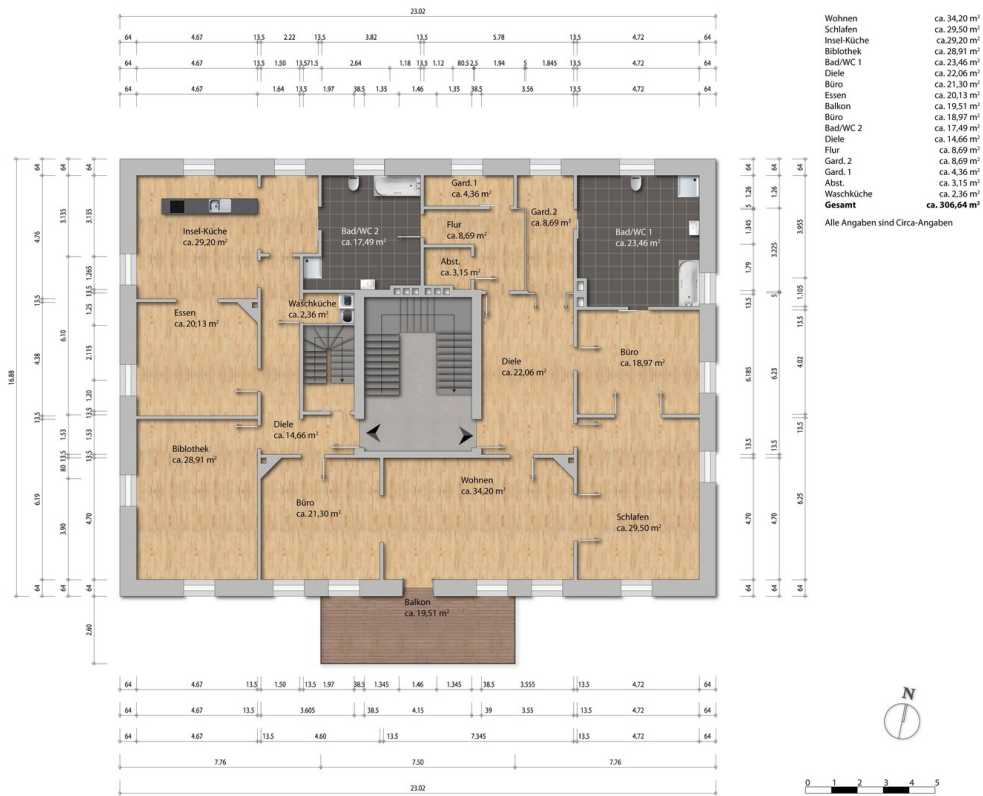
Alle Angaben sind Circa-Angaben

www.ohne-makler.net/expose/310109

Exposé - Grundrisse



Grundriss Hochpaterre möbliert

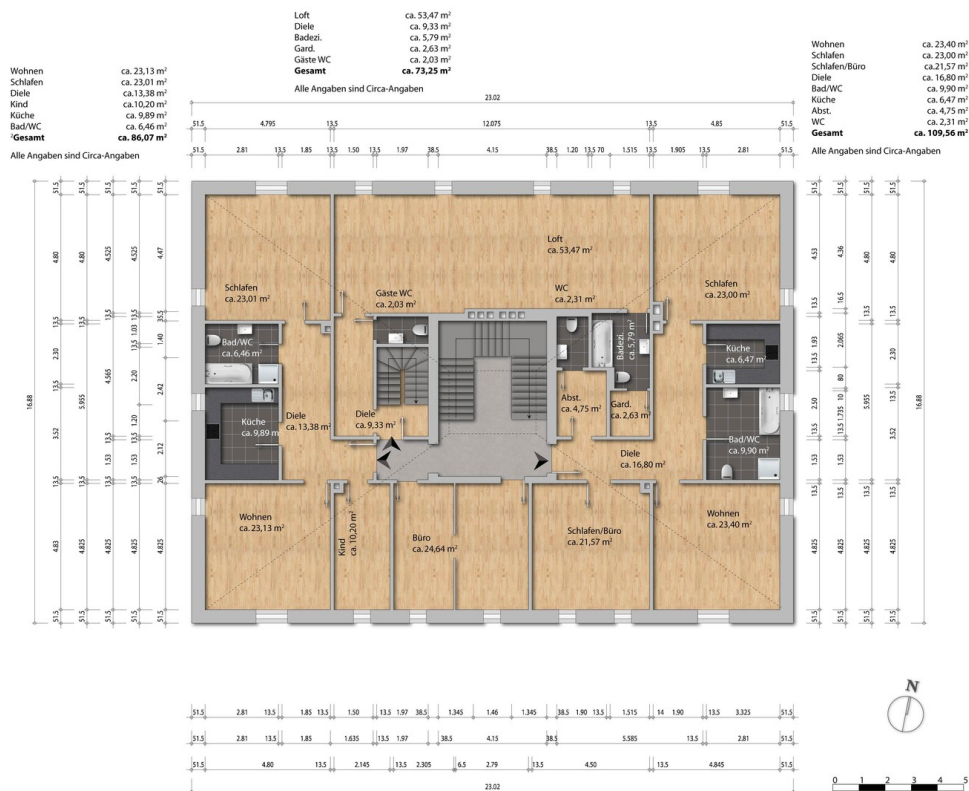


Grundriss 1. OG unmöbliert

Exposé - Grundrisse

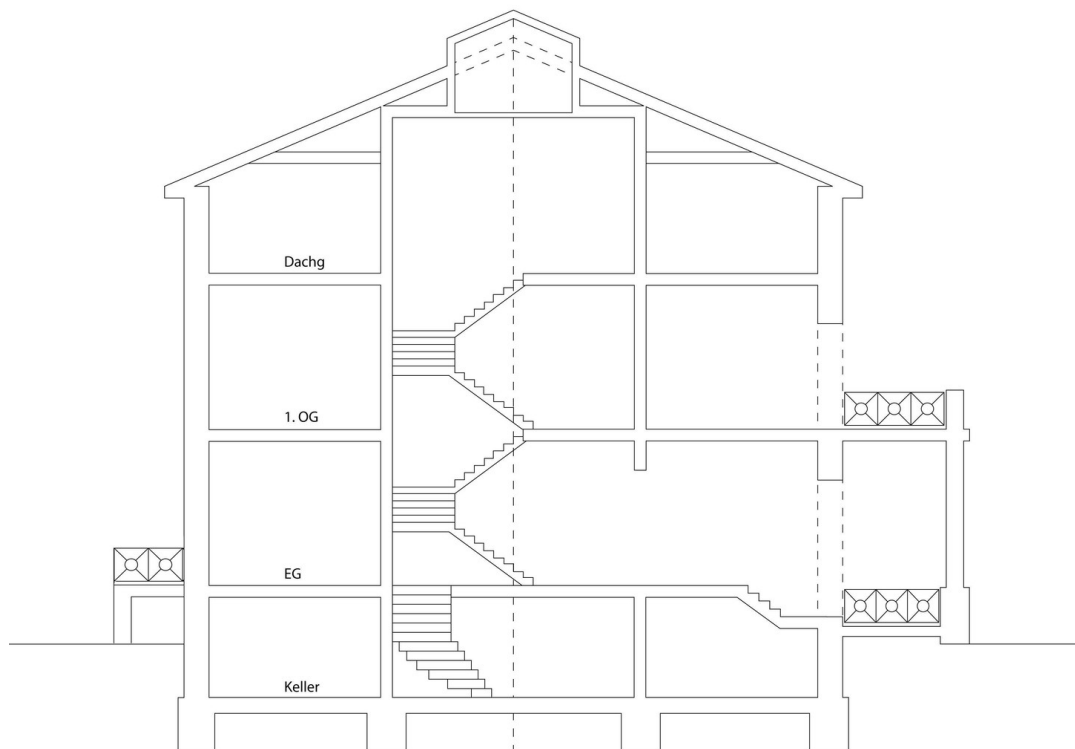
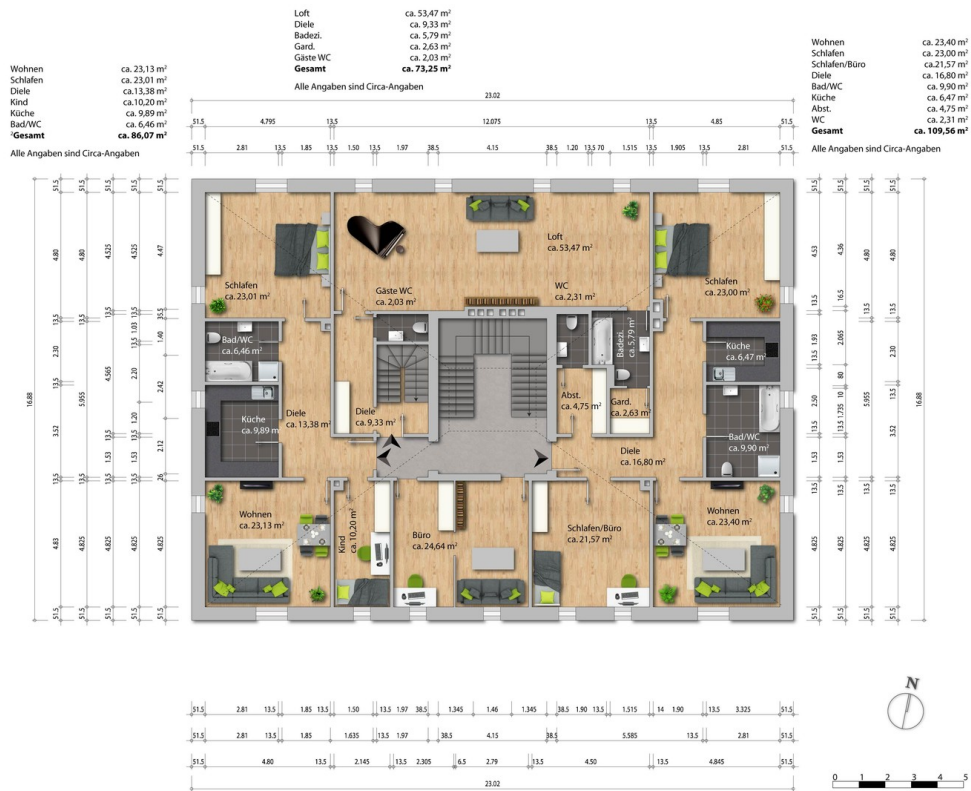


Grundriss 1. OG möbliert



Grundriss DG unmöbliert

Exposé - Grundrisse



Schnitt