



Repräsentative Gründerzeit-Villa

Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit der Schlüsselregion, als exklusive Bürovilla für repräsentativen Firmensitz hervorragend geeignet, mitten im Städtedreieck

Düsseldorf / Essen / Wuppertal

mit den steuerlichen Vorteilen eines anerkannten Baudenkmals, provisionsfrei direkt vom Eigentümer

zu verkaufen, sofort verfügbar

Exposé im Internet >>>

<http://planning.euro-online.de/ftp/villa.pdf> (deutsch)

<http://planning.euro-online.de/ftp/villa-e.pdf> (englisch)

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Albin L. Ockl

Tel. 0 20 51 - 60 38 40 (Nevigeser Straße 131)

0 20 51 - 6 20 48 (privat)

Fax 0 20 51 - 60 38 41

Mobil 0171 - 6 85 35 04

Email albin.ockl@euro-online.de

Liegenschaftsbeschreibung

Grundstücksfläche:	1.153 qm (insgesamt über 6.300 qm verfügbar)
Gebäude-Gesamtfläche ca.:	800 qm
Bürofläche:	685 qm

Diese **spätklassizistische Gründerzeit-Villa** mit kunsthandwerklichen Unikaten der Jugendstil-Epoche (Höhepunkt um 1900) ist eine Sehenswürdigkeit in zentraler Lage zur Wirtschaft an Rhein, Ruhr & Wupper.

Der Gründer der Firma SCHULTE-SCHLAGBAUM ließ dieses Gebäude 1898 als **Stammhaus seines Unternehmens** errichten. In den 80er Jahren wurde es mit hohem Aufwand komplett saniert / renoviert und seitdem in einem bestens gepflegten Zustand gehalten.

Sie dient heute als professionell genutztes Bürogebäude mit 2 Wohnungen im 2. Obergeschoss. Die Villa befindet sich in **zentraler Lage von NRW**, unweit der Autobahnauffahrt (1,6 km), mit bester Verkehrsanbindung in alle Richtungen (Rheinland / Ruhrgebiet / Düsseldorf / Köln / Essen / Dortmund / Wuppertal).

Das Objekt mit gepflegter Außenanlage, zahlreichen PKW-Parkplätzen und Rundumfahrt ist sehr repräsentativ und für modernen Bürobetrieb erschlossen.

Einige Ausstattungsmerkmale:

- Kunstvolles, schmiedeeisernes Eingangstor (feuerverzinkt, 2flügelig symmetrisch), dekorative Mauer (über 30m lang) auf der Grundstückszugangsseite
- Repräsentative Außenbeleuchtungsanlage (4 romantische, schmiedeeiserne, feuerverzinkte Kandelaber mit Bewegungsmeldern und Halogenstrahlern)
- Gebäude mit telekontrollierter Alarmsicherung und videokontrolliertem Haupteingang
- Herrschaftlicher Treppenaufgang mit kostbarem Jugendstilfenster
- Isolierverglaste Kunststofffenster, Rolläden rundum elektrisch betrieben
- Kunsthandwerklicher Stuck, gepflegte Marmor- und Teppichböden
- Kunsthandwerkliche Holzverkleidung und Türegestaltung mit niederbergischer Eiche
- Gaszentralheizung
- Kabelkanäle vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss für Hochgeschwindigkeits-computervernetzung und Breitband-Internetanschluss (DSL).

Das **exklusive Villen-Anwesen** eignet sich besonders als repräsentativer Firmen- oder Kanzleisitz in zentraler Lage zum Rhein-Ruhr-Wirtschaftszentrum.

Die Villa verfügt über eine Nutzfläche von ca. 800 qm, die sich wie folgt aufteilt:

Untergeschoss:

Büromäßige Ausstattung: Fußboden aus buntem Marmor, Holzverkleidung der Wände, isolierverglaste Kipp-/Schwenkfenster, flexible Nutzung für Standard-Büroarbeiten (Lagern, Archivieren, Vervielfältigung, Mailing-Aktionen,...), mit separatem Lieferanten-Zugang, Gasheizung, WC-Anlage

Hochparterre:

Zweigeschossige Treppenhalle mit herrschaftlichem Treppenaufgang und kostbarem Jugendstil-Fenster, Fußboden und Wandverkleidung aus weißgrauem Marmor, stilvoller Zugang zu 6 Geschäftsräumen, Terrasse, WC-Anlage, **kunsthandwerkliche Ausgestaltung der „Bel Etage“**

1. Obergeschoss:

Stilvoller Zugang von der Treppenhalle zu 5 Räumen, die geschäftlich oder privat nutzbar sind, plus 2 Lagerräume / Badezimmer / WC, Terrasse, WC-Anlage

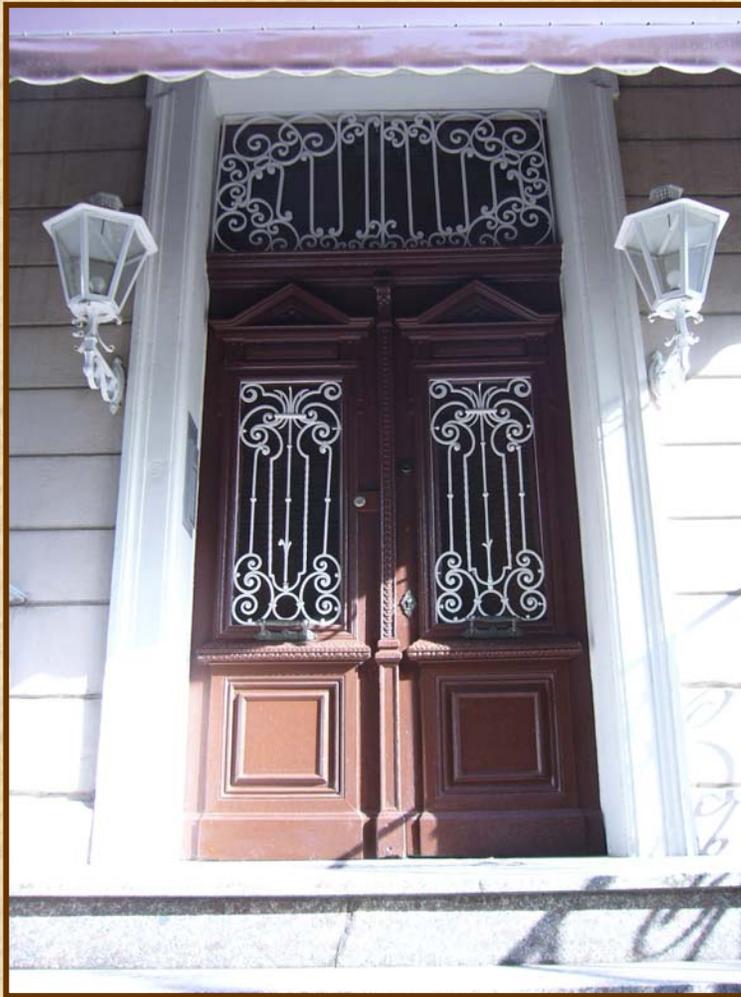
2. Obergeschoss:

2 Wohnappartements mit insgesamt 6 Räumen plus 2 großen Badezimmern / WC und 2 geräumigen Dielen



Blick vom Eingangstor
zum Haupteingang

Architektonische Ausstattung der
Eingangsseite durch eine stabile,
dekorative Mauer (über 30 m lang
und 1,80 m hoch)



Blick auf den Haupteingang



Blick vom Haupteingang ins Hochparterre



Charakteristisch für den Gründerzeitstil der Bürovilla ist das Hochparterre, auch „**Bel Etage**“ genannt, mit besonders hohen Decken, reichen Stuckverzierungen und stilvollen Eingangstüren zu den Geschäftsräumen



Der Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss ist wahrlich herrschaftlich, auf halber Höhe mit einer Marmor-Ebene, die auf weiterführende Treppen überleitet. Schmückstück und Blickfang des Treppenaufgangs ist das exklusive Jugendstil-Fenster im Mittelpunkt einer zweigeschossigen Eingangstreppe



Großes wertvolles Jugendstil-Fenster

Kunsthandwerkliches Meisterstück
mit kühn geschwungenem
Pflanzengebilde

Das große Jugendstil-Fenster
überflutet bei Sonneneinstrahlung am
Vormittag den Treppenaufgang und
die zwei-geschossige Zugangshalle
mit farbigem Licht.

Das Jugendstil-Fenster, das durch
seine stilvolle Glasmalerei besticht,
wurde 1985 aufwendig saniert und
fachgerecht schutzverglast.



Geschäftszimmer der „Bel Etage“ (Hochparterre)



Konferenzraum, Geschäfts- oder Wohnraum im 1. Obergeschoss



Blick zur Toreinfahrt mit kunstvollem, schmiedeeisernem Tor (feuerverzinkt) und auf einen von 4 romantischen Kandelabern. Der gepflasterte Hof ist rund um das Haus befahrbar und bietet reichlich **Parkmöglichkeiten auf mind. 16 PKW-Stellplätzen.**



Schmiedeeisernes Hoftor

2flügelig mit makelloser Symmetrie, mit integrierter Zugangstür, 6m breit, mittig 2,70m hoch, abschließbar.

Wertvolle, romantische Kandelaber

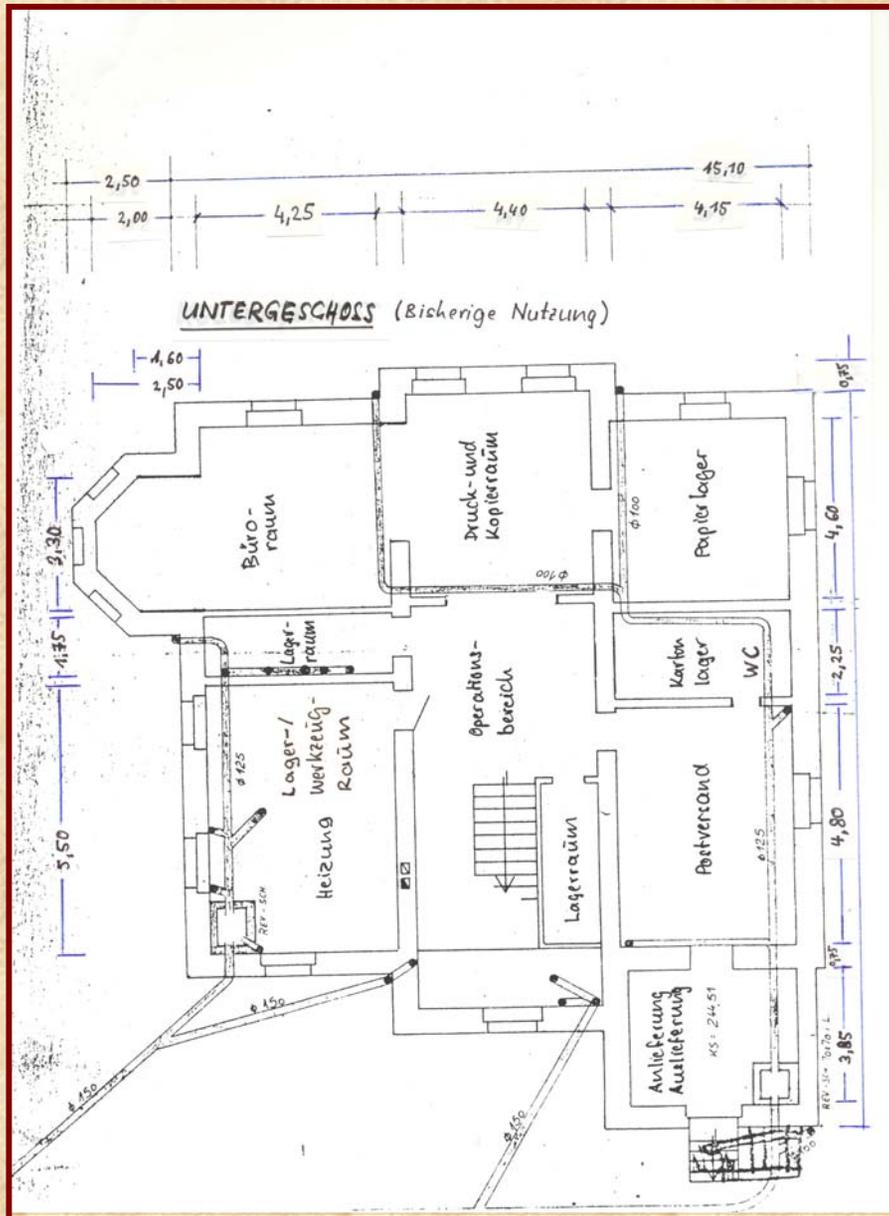
(5flammige Originale, sandgestrahlt & feuerverzinkt, neu elektrifiziert) mit insgesamt 20 Leuchtkörpern (neu verglast, sensorgesteuert oder mit Dauerschaltung) in jeder Ecke des fast quadratischen Grundstückes sorgen für eine stilgerechte Beleuchtung.

4 Halogenstrahler sind für besondere Anlässe installiert.

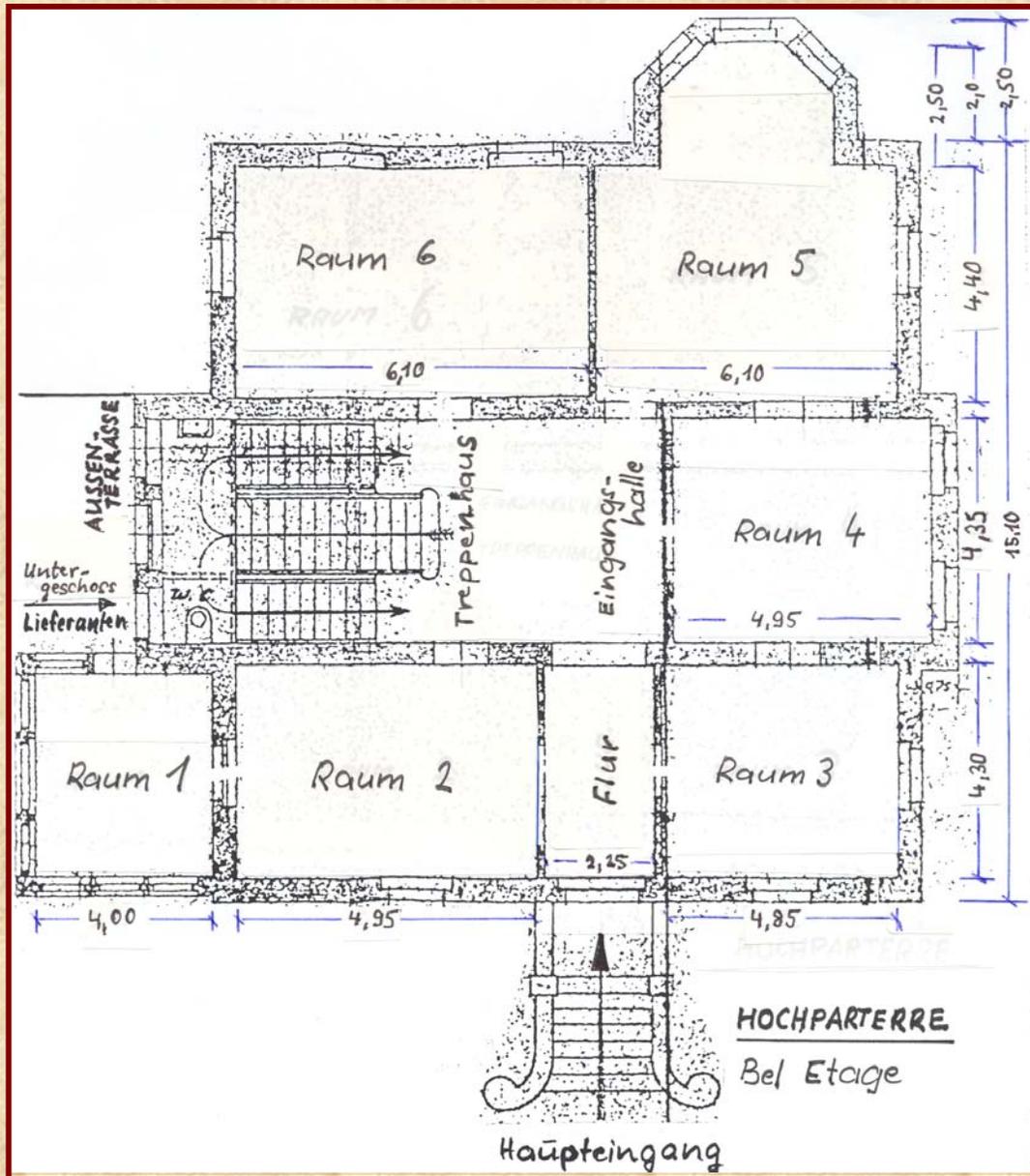


Die Villa ist von sehr viel Grün, mit erlesenen Bäumen und Büschen umgeben (u.a. Ahorn, Akazien, rotblättrige Blutbuchen, Linden, Kastanien).

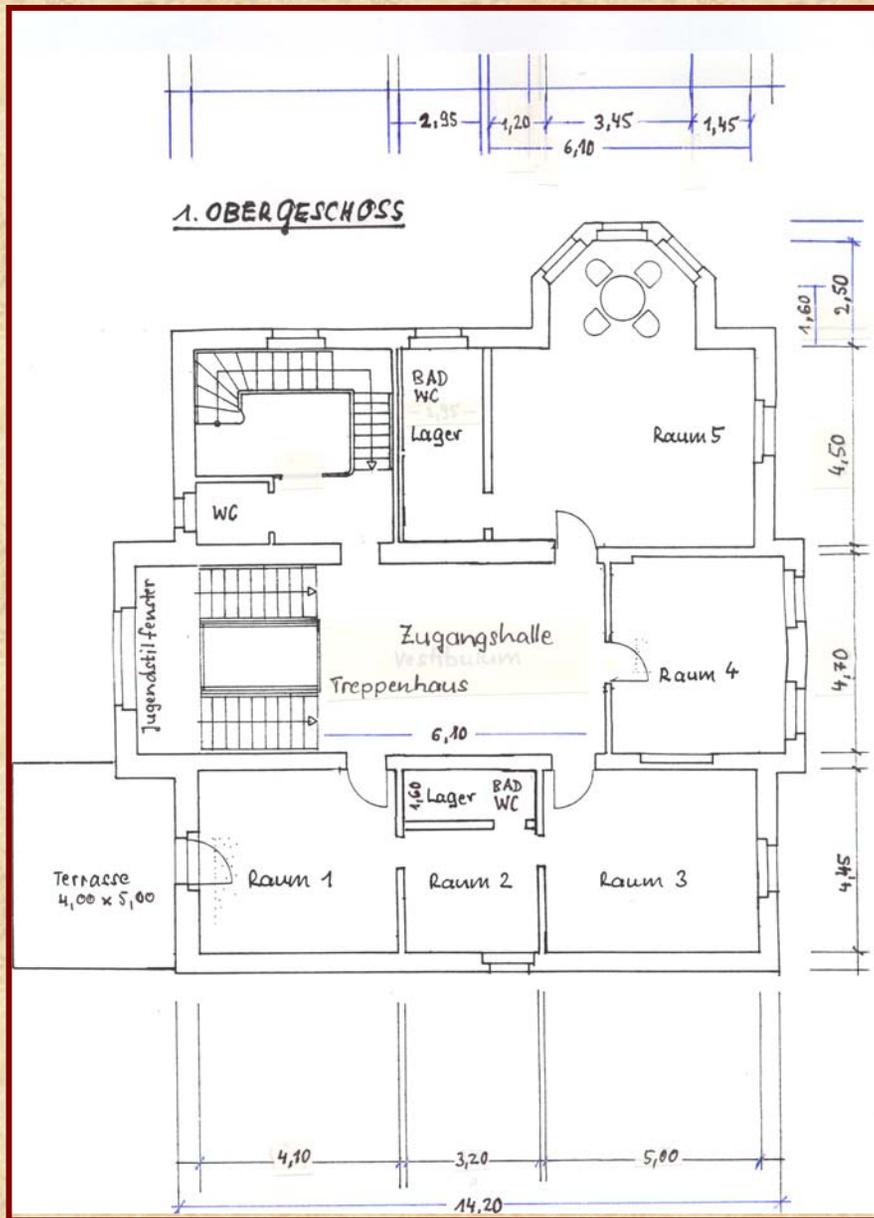
Der Grüngürtel und die massive Gebäudebauweise gewährleisten angenehme Klimatisierung v.a. an heißen Sommertagen. Der Grüngürtel (kein Bauland, käuflich) garantiert außerdem einen höheren Grundstückswert.



Grundriss:
Untergeschoss

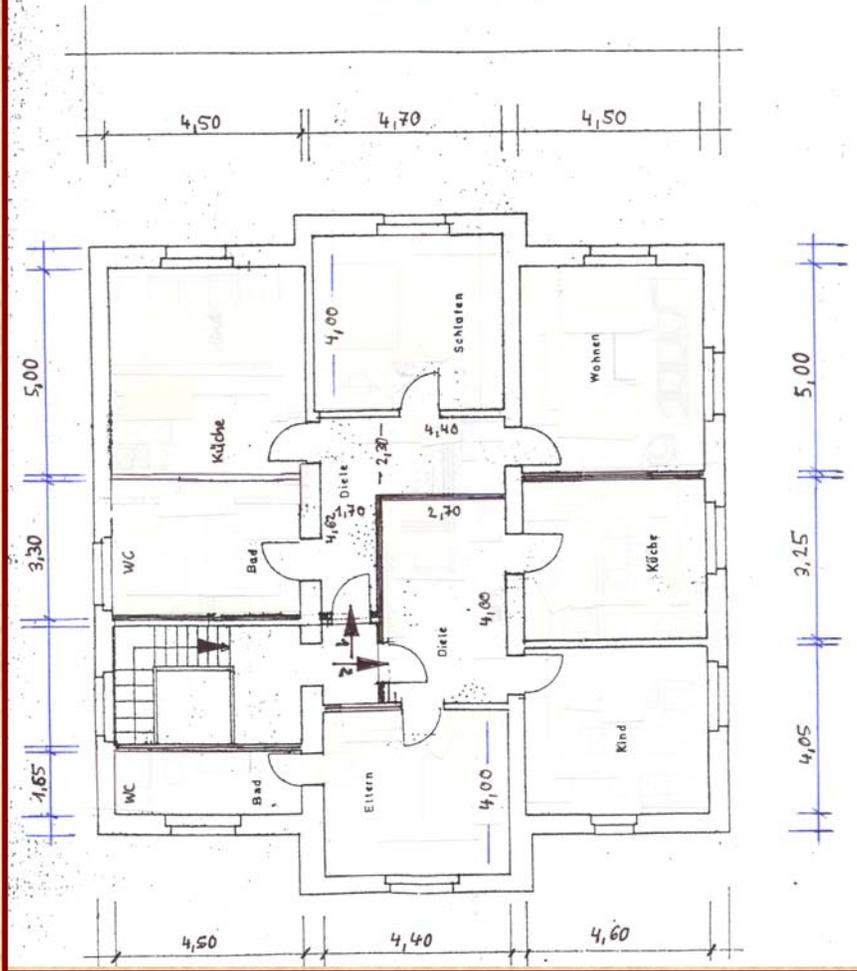


Grundriss:
Hochparterre

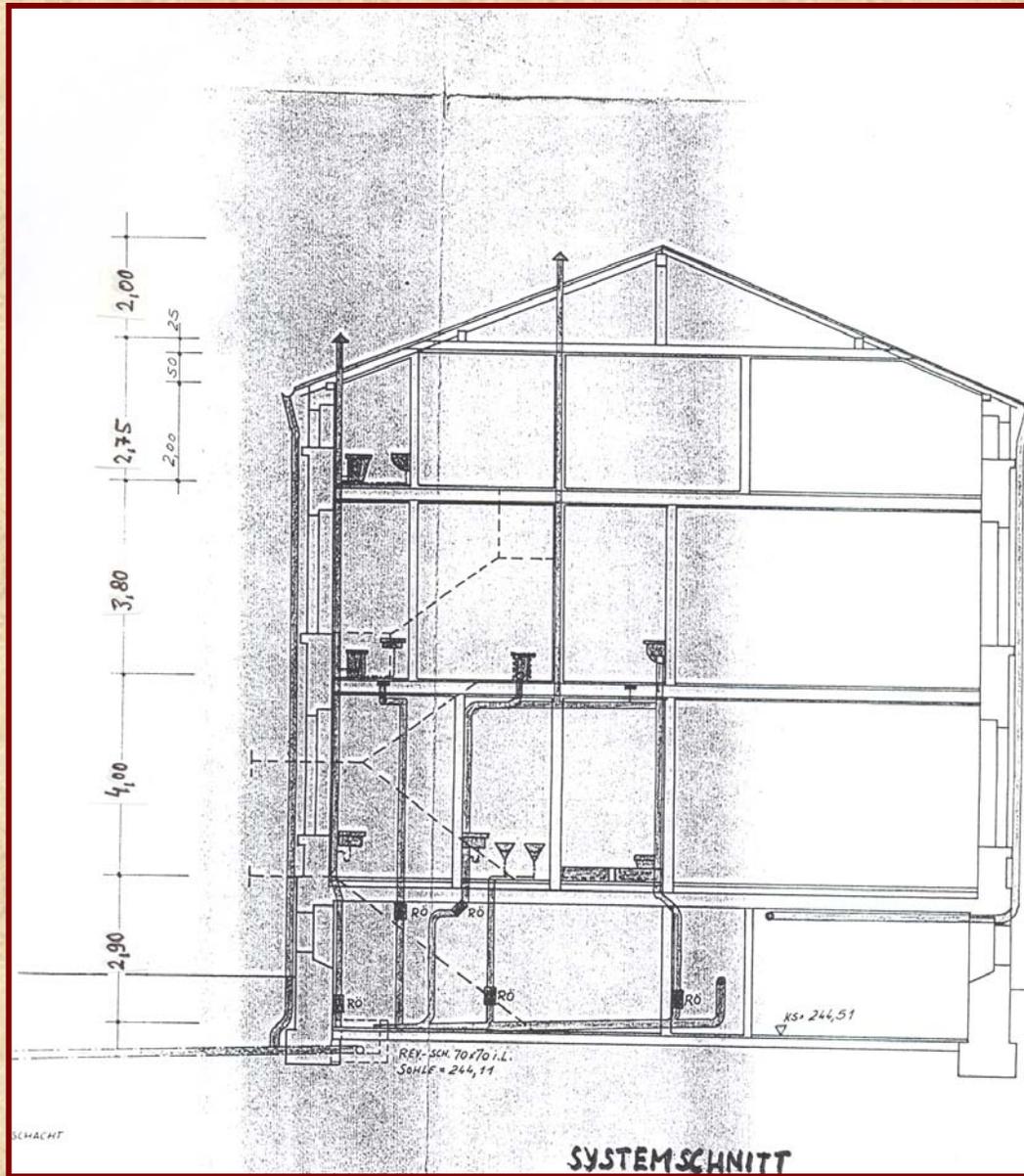


Grundriss:
1. Obergeschoss

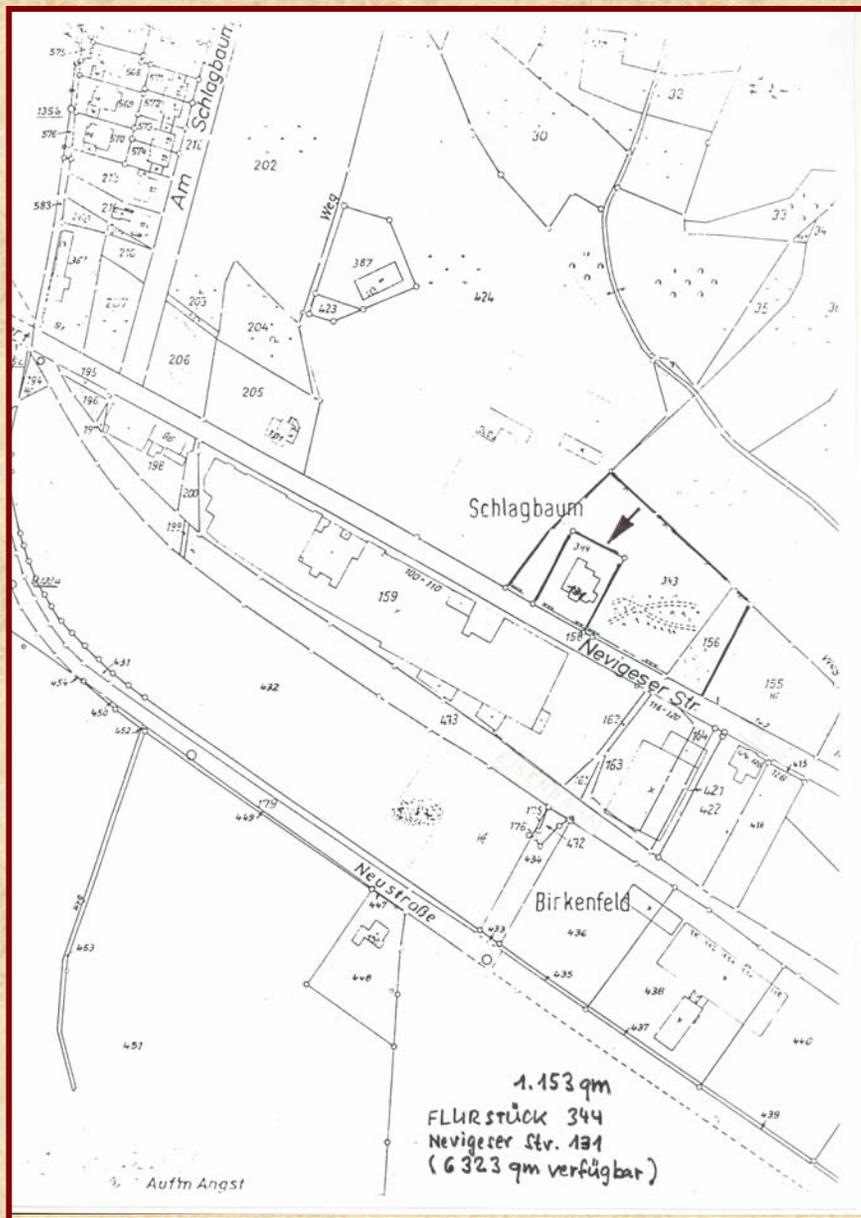
2. OBERGESCHOSS APARTEMENT 1 (91 qm)
APARTEMENT 2 (73 qm)



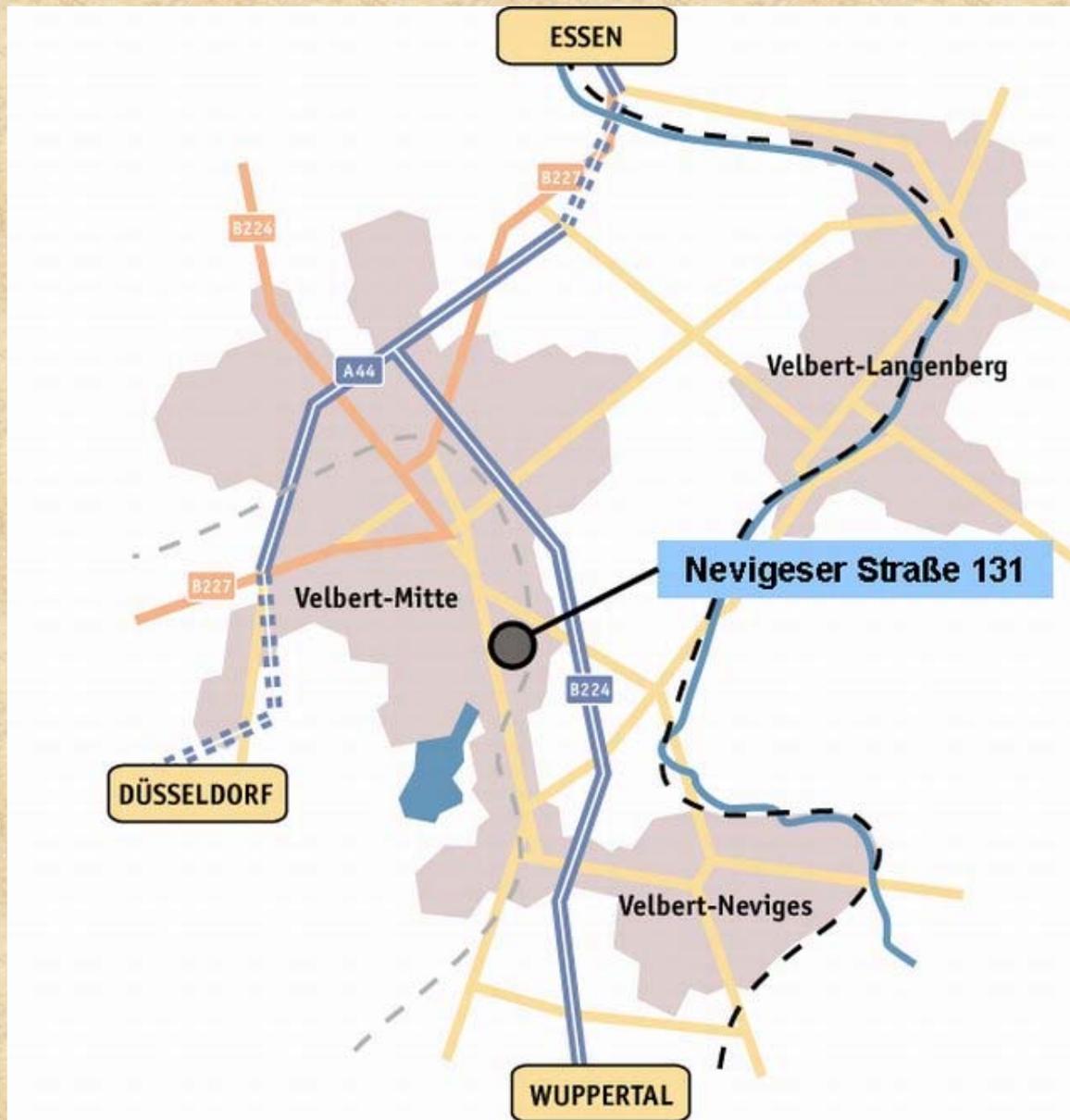
Grundriss:
2. Obergeschoss
(Wandhöhe 2,75 m)



Systemschnitt



Lageplan



Lageplan
im Städtedreieck
Düsseldorf,
Essen und
Wuppertal



Denkmalschutz ist ein Gütesiegel für die spätklassizistische Gründerzeitvilla und **garantiert das mit Abstand attraktivste Steuersparmodell:**

- Bis zu 90 % des Kaufpreises abschreibbar
- Sanierungsanteil innerhalb von 12 Jahren zu 100 % absetzbar
- Rendite bis zu 8 % p.a. nach Steuern

Erhaltungsaufwendungen können im Jahr ihrer Verausgabung in voller Höhe abgeschrieben werden.

Erbschafts- und Schenkungssteuer entfallen in voller Höhe nach 20-jährigem Besitz.

Die Villa ist in einem offiziellen Prospekt der STADT VELBERT in deutscher und englischer Sprache als charakteristische Sehenswürdigkeit abgebildet.

Kaufpreis auf Anfrage