

Freudenberg

Gründerzeitvilla mit Wintergarten und parkähnlichem Gartenambiente

Property ID: 26049003



PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 350 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 7.152 m²

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

At a glance

Property ID	26049003
Living Space	ca. 350 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1915
Type of parking	10 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	301.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.01.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1915

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



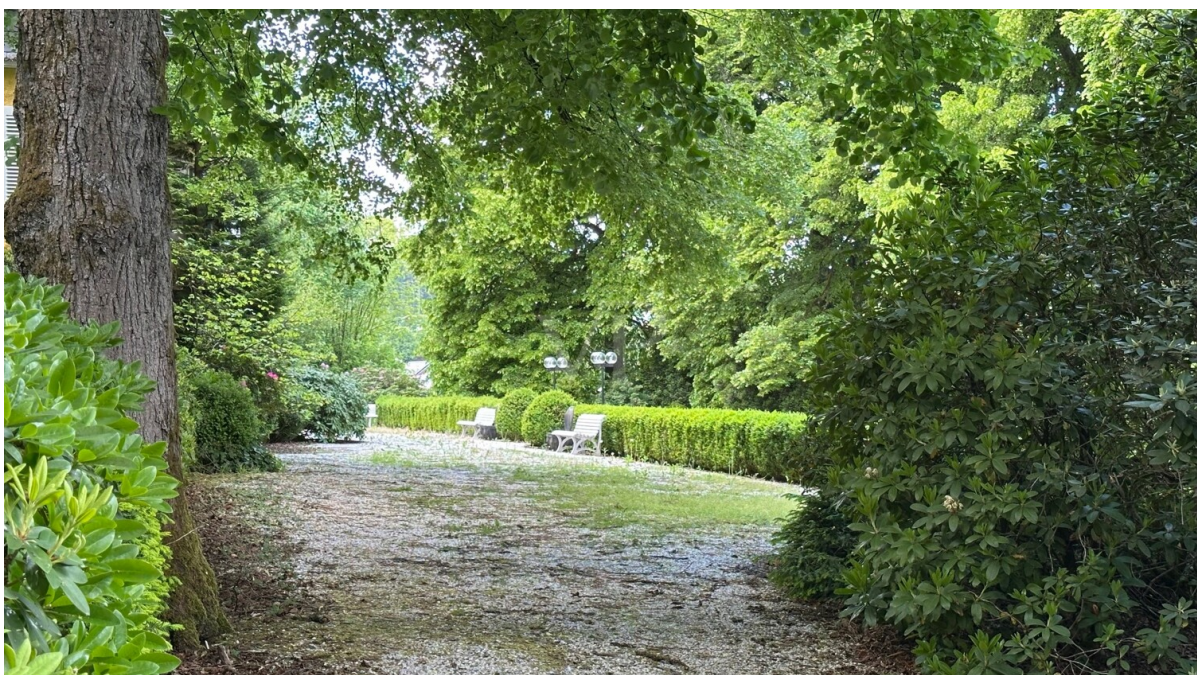
Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



**Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.**

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VON POLL
IMMOBILIEN

- Wir bitten um Ihr Verständnis -

**Zum Schutz unserer Eigentümer
veröffentlichen wir keine Grundrisse**

**Bitte stellen Sie eine Anfrage und
erhalten somit kostenfrei einen
Grundriss zu dieser Immobilie.**

**Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team
Siegen**

www.von-poll.com

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Frank Günther
Geschäftsstelleninhaber



frank.guenther@von-poll.com



0176 3047 8261



Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

A first impression

Gründerzeitvilla mit Wintergarten und parkähnlichem Gartenambiente.

Zum Verkauf steht eine klassische Villa aus der Gründerzeit, die durch ihren beeindruckenden Charakter und ihre zeittypische Architektur besticht. Das im frühen 20. Jahrhundert (1913 - 1915) errichtete Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit parkähnlicher Gestaltung und einer Zugangssituation, die über eine repräsentative Kieseinfahrt führt. Sie wurde gebaut in einer Epoche des späten Deutschen Kaiserreichs – gekennzeichnet durch Hochindustrialisierung und prächtige Stadtvillen –, die zugleich architektonische Übergänge zur Moderne aufweist. Mit einer Wohnfläche von über 300 Quadratmetern verteilt sich das Raumangebot auf zwei Etagen und einen Keller. Die Grundrissgestaltung ist großzügig und bietet viel Platz für individuelle Wohn- und Gestaltungskonzepte. Insgesamt stehen Ihnen zehn Zimmer zur Verfügung, darunter mehrere repräsentative Salons, ein weitläufiges Esszimmer sowie verschiedene Schlaf- und Arbeitsräume. Darüber hinaus bietet sich das Dachgeschoss zum weiteren Ausbau an.

Charakteristisch für diese Villa sind die massiven Mauerwerkswände, die nicht nur für eine hervorragende Substanz, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die historischen Holzkastenfenster und die eindrucksvoll hohen Geschossdecken – teilweise über 3,00 Meter – unterstreichen den historischen Charme. Besonders hervorzuheben sind die aufwendig gestalteten Stuckornamente an Decken und Wänden, welche jedem Raum eine besondere Note verleihen. Die reich verzierte Putzfassade sowie kunstvolle Figuren im Garten spiegeln die Wertigkeit der Gründerzeitarchitektur eindrucksvoll wider. Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der einen gelungenen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft und vielfältige Nutzungsoptionen bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in den parkähnlichen Garten, der mit zahlreichen Gehölzen, gewundenen Wegen und mehreren Skulpturen gestaltet ist. Die Kieseinfahrt leitet Sie an kunstvoll angelegten Beeten vorbei bis zum großzügigen Vorplatz des Hauses.

Das Kellergeschoss präsentiert sich trotz des historischen Alters äußerst großzügig mit ca. drei Metern Deckenhöhe und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Hobbyraum, Weinkeller oder Lagerfläche. Die gesamte Villa befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die hochwertige Bausubstanz ganz nach Ihren Vorstellungen zu sanieren und zeitgemäß auszustatten. Die Villa liegt in einer gewachsenen Wohngegend in Alleinlage, das sowohl durch seine Ruhe als auch durch seine zentrale Erreichbarkeit überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar und machen das

Objekt auch für Familien oder Freiberufler besonders attraktiv.

Diese Villa bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Stück Architekturgeschichte mit authentischer Ausstattung und großem Potenzial zu erwerben. Lassen Sie sich vor Ort von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses überzeugen – gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

Details of amenities

Das Gesamtareal umfasst folgende Flurstücke:

FS 321 = 3.878 m² Villa BRW 110,- EUR

FS 342 = 116 m² Weg / Wald BRW 1,- EUR

FS 312 = 147 m² Sport-Freizeit und Erholungsfläche BRW 110,- EUR

FS 431 = 30 m² Sport-Freizeit und Erholungsfläche BRW 1,- EUR

FS 320 = 2.331 m² Sport-Freizeit und Erholungsfläche BRW 55,- EUR

FS 26 = 546 m² Wald BRW 1,- EUR

FS 341 = 104 m² Wald BRW 1,- EUR

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

All about the location

Freudenberg – Wohnen mit Geschichte und Seele

Freudenberg begeistert mit einer seltenen Verbindung aus historischer Eleganz, naturnaher Ruhe und moderner Lebensqualität. Eingebettet in die sanften Hügel des Siegerlandes entfaltet die Stadt eine Atmosphäre, die gleichermaßen entschlunigt und inspiriert.

Das Herzstück bildet der berühmte „Alte Flecken“ – eine der eindrucksvollsten und am besten erhaltenen Fachwerkaltsstädte Deutschlands. Die ikonischen schwarz-weißen Fachwerkhäuser, liebevoll restauriert und harmonisch aneinandergereiht, erzählen von Jahrhunderten gelebter Geschichte. Verwinkelte Gassen, kleine Plätze und charmante Cafés verleihen dem Viertel eine besondere Wärme und Authentizität, die man nicht nur sieht, sondern spürt.

Freudenberg steht für stilvolles Wohnen in einer Umgebung mit Charakter. Die Nähe zur Natur, ruhige Wohnlagen und ein gewachsenes Stadtbild schaffen ein Lebensgefühl, das Geborgenheit und Qualität vereint. Gleichzeitig sorgen eine sehr gute Infrastruktur und die schnelle Anbindung an die A 45 für kurze Wege in die umliegenden Städte und Metropolregionen.

Ein Zuhause in Freudenberg ist mehr als ein Wohnort – es ist eine bewusste Entscheidung für Beständigkeit, Lebensqualität und zeitlose Schönheit.

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26049003 - 57258 Freudenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com