

Freudenberg

## Gründerzeitvilla mit Wintergarten und parkähnlichem Gartenambiente

VP azonosító: 26049003



VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 350 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 7.152 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Áttekintés

VP azonosító	26049003
Hasznos lakótér	ca. 350 m²
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1915
Parkolási lehetőségek	10 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	598.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2006
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.01.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	301.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1915



VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://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](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP

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](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Frank Günther**  
Geschäftsstelleninhaber



[frank.guenther@von-poll.com](mailto:frank.guenther@von-poll.com)



0176 3047 8261





VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg**

## Részletes felszereltség

Das Gesamtareal umfasst folgende Flurstücke:

FS 321 = 3.878 m<sup>2</sup> Villa BRW 110,- EUR

FS 342 = 116 m<sup>2</sup> Weg / Wald BRW 1,- EUR

FS 312 = 147 m<sup>2</sup> Sport-Freizeit und Erholungsfläche BRW 110,- EUR

FS 431 = 30 m<sup>2</sup> Sport-Freizeit und Erholungsfläche BRW 1,- EUR

FS 320 = 2.331 m<sup>2</sup> Sport-Freizeit und Erholungsfläche BRW 55,- EUR

FS 26 = 546 m<sup>2</sup> Wald BRW 1,- EUR

FS 341 = 104 m<sup>2</sup> Wald BRW 1,- EUR

VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Minden a helyszínról

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 entschleunigt und inspiriert.

Das Herzstück bildet der berühmte „Alte Flecken“ – eine der eindrucksvollsten und am besten erhaltenen Fachwerkaltsiedlungen 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.

VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)