

Freudenberg

# Gründerzeitvilla mit Wintergarten und parkähnlichem Gartenambiente

---

**Codice oggetto: 26049003**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR** • **SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup>** • **VANI: 10** • **SUPERFICIE DEL TERRENO: 7.152 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26049003	Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Superficie netta	ca. 350 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1915	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	10 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	301.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.01.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1915

Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



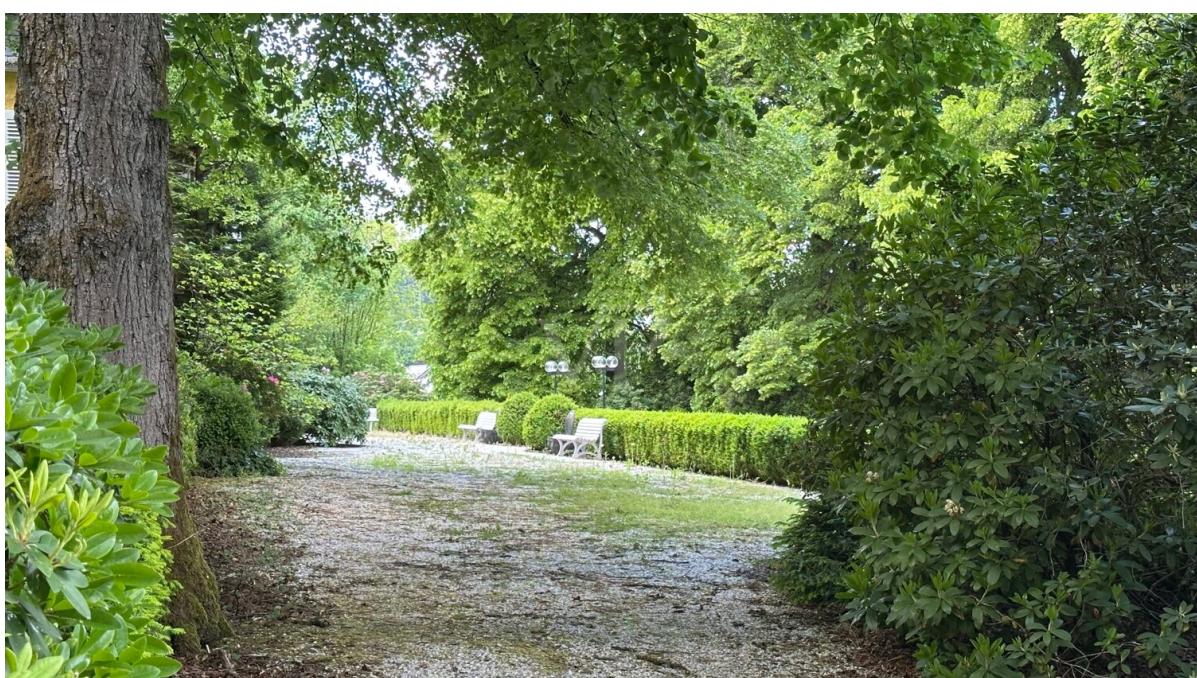
Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



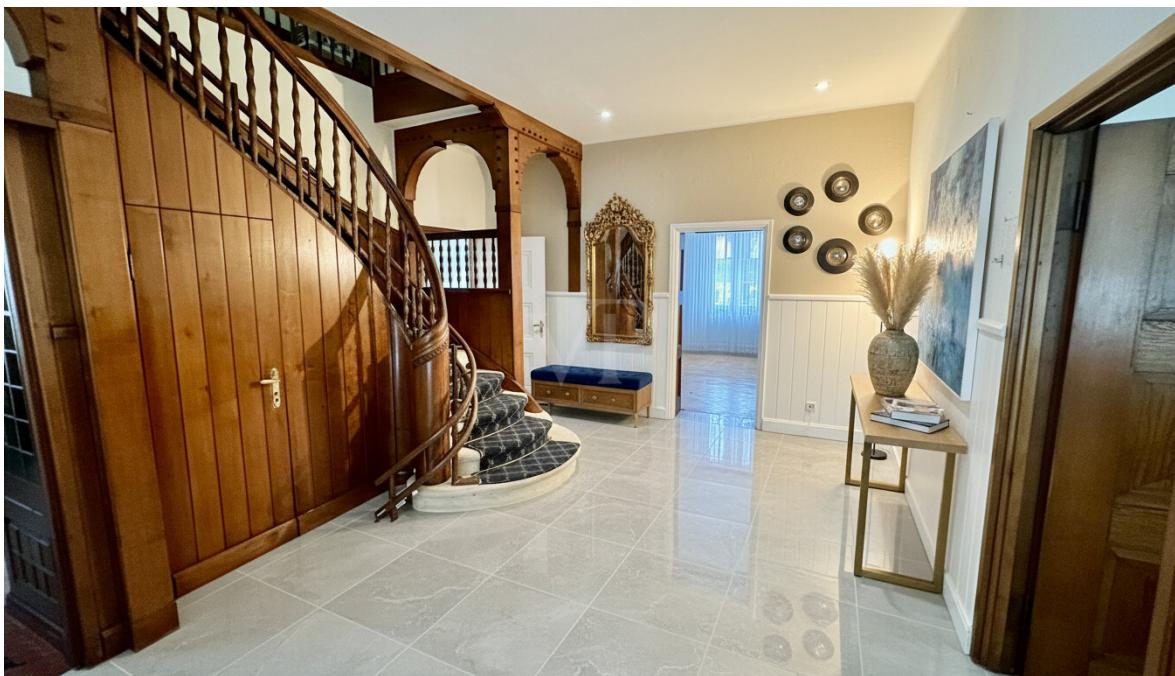
Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



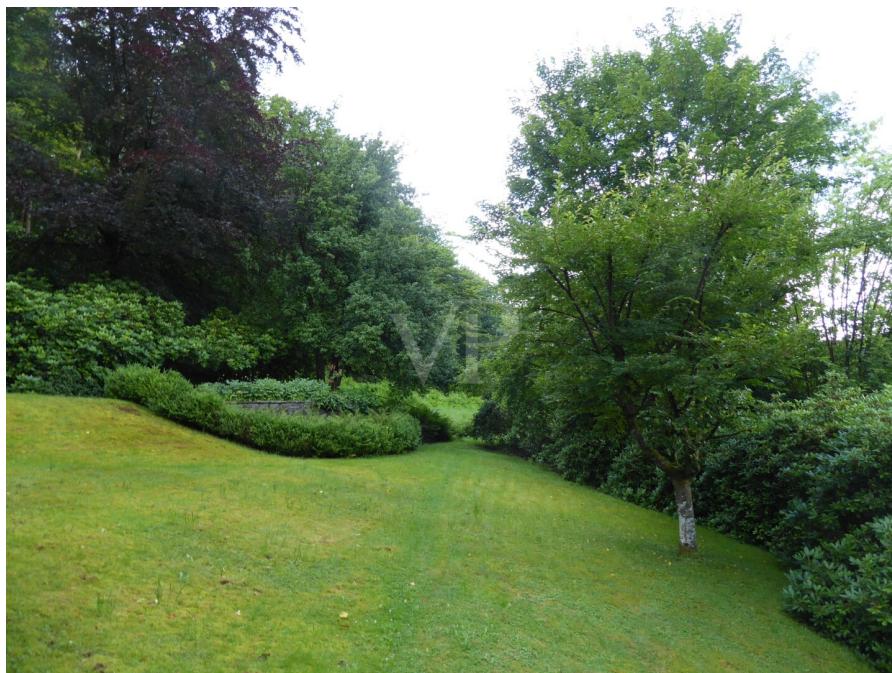
Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà

**VP** VON POLL  
FINANCE

# 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





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

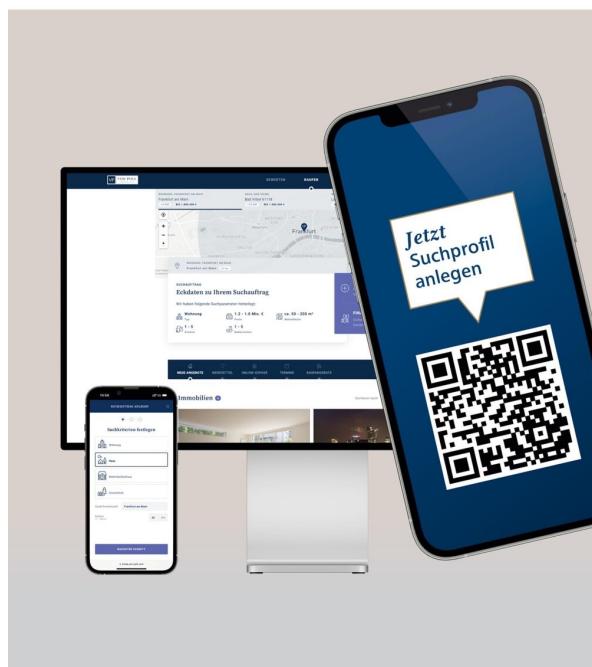
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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

Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



VP 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 | INVESTIMENT

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)

Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Frank Günther**  
Geschäftstelleninhaber

✉  
frank.guenther@von-poll.com

📞  
0176 3047 8261



**Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg**

## Tutto sulla posizione

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 Fachwerkaltstädte 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.

**Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26049003 - 57258 Freudenberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen  
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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