

Wilnsdorf-Obersdorf

Repräsentative Immobilie mit Schwimmbad in privilegierter Wohnidylle

Codice oggetto: 26049019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 377 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m²

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

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

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26049019
Superficie netta	ca. 377 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2.5
Anno di costruzione	1980

Prezzo d'acquisto	1.375.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 274 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	150.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



www.von-poll.de

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





**VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

La proprietà



Frank Günther
Geschäftsstelleninhaber



frank.guenther@von-poll.com



0176 3047 8261



**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

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Una prima impressione

Großzügige Villa mit grünem Garten, Pool und stilvoller Eingangshalle

Diese außergewöhnliche Villa bietet eine Wohnfläche von ca. 377 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.000 m². Mit ihrer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage spricht sie anspruchsvolle Käufer an, die Wert auf ein großzügig geschnittenes Zuhause und ein repräsentatives Ambiente legen, das sie frei gestalten können.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – vom geräumigen Elternschlafzimmer bis zu individuell gestaltbaren Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern. Zwei moderne Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen jederzeit für Komfort und Flexibilität, auch für Familien und Gäste.

Beim Betreten des Anwesens empfängt Sie eine imposante Eingangshalle, die durch ihre weiten Dimensionen und eindrucksvolle Deckenkonstruktionen mit freiliegenden Holzbalken sowie einer Galerie beeindruckt. Eine elegante Treppe mit schmiedeeisernem Geländer verbindet die Ebenen harmonisch miteinander und verstärkt das großzügige Raumgefühl, das sich durch das gesamte Haus zieht. Natürliche Materialien und hochwertige Ausstattungsdetails, kombiniert mit geschmackvoll abgestimmtem Interieur, verleihen dieser Immobilie ihren repräsentativen Charakter.

Der Wohnbereich besticht durch viele große Räume, in denen sich die verschiedenen Lebensbereiche angenehm miteinander verbinden. Im Wohnzimmer sorgen ein weitläufiger Schnitt, gemütliche Sitzgruppen und ein kombiniertes Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche für ein einladendes Wohnambiente. Hier würde sich sicher anbieten, die Küche zum Esszimmer hin zu öffnen. Die dann offene Küche überzeugt durch ihre Großzügigkeit sowie einer Kochinsel und dem stilvollen Essbereich. Große Fensterflächen und bodentiefe Verglasungen durchfluten das Haus mit Tageslicht und gewähren einen herrlichen Blick in den schön angelegten Garten.

Besonderes Highlight ist das separate Kaminzimmer mit gemauertem Kamin und sichtbaren Holzbalken, das ein behagliches Ambiente für gesellige Abende schafft. Ein weiterer Treffpunkt ist die private Bar im Untergeschoss, ausgestattet mit Sitznischen, Theke und gemütlicher Beleuchtung – ideal für gesellige Stunden.

Für entspannte Freizeitstunden im Freien bietet die Villa einen schön angelegten Garten und eine weitläufige, teilweise mit Markisen überdachte Terrasse mit Sitz- und Essbereichen, die

unmittelbar an den gepflegten Außenbereich anschließt. Ein besonderes Highlight stellt das Schwimmbad dar, das an heißen Tagen für Erfrischung sorgt und sportliche oder entspannte Aktivitäten ermöglicht.

Diese großzügig geschnittene Villa mit vielen großen Räumen und einem schön angelegten Garten steht für höchsten Wohnkomfort und Qualität in allen Bereichen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem besonderen Flair dieser Immobilie überzeugen.

Eine virtuelle Besichtigung können Sie schon von hier aus starten: <https://von-poll.com/tour/siegen/cn48>

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Dettagli dei servizi

- Schwimmbad
- Sauna
- großzügige Terrasse
- Sicherheitskameras
- Ruhige, sonnige Lage
- fast ebenes Grundstück
- offener Wohn- und Essbereich
- Kaminzimmer
- Hobbykeller mit integrierter Bar
- beheizte Einfahrt
- große Doppelgarage
- Außenkamin

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Tutto sulla posizione

Obersdorf/Wilnsdorf besticht als ein ruhiger, vorstädtischer Wohnort, der mit seiner dörflichen Siedlungsstruktur eine exklusive Rückzugsmöglichkeit vom urbanen Trubel bietet. Die Region überzeugt durch eine solide Infrastruktur, die den täglichen Bedarf elegant abdeckt, und eine verkehrsgünstige Anbindung an die umliegenden Städte. Diese Kombination aus ländlicher Idylle und praktischer Erreichbarkeit schafft ein harmonisches Lebensumfeld, das besonders anspruchsvollen Bewohnern eine stabile und hochwertige Wohnqualität garantiert.

Die unmittelbare Umgebung von Obersdorf/Wilnsdorf verströmt eine Atmosphäre von Ruhe und diskreter Eleganz, die sich ideal für Menschen mit einem gehobenen Lebensstil eignet. Hier genießen Sie die Vorzüge eines beschaulichen Ambientes, das zugleich durch seine Nähe zu kulturellen und gastronomischen Highlights besticht. Die Nachbarschaft lädt zu entspannten Spaziergängen und exklusiven Momenten in stilvollen Restaurants ein, die mit regionaler und internationaler Küche verwöhnen.

In puncto Lebensqualität überzeugt die Lage durch exquisite Annehmlichkeiten. Hochwertige Gastronomiebetriebe wie das Restaurant & Hotel Haus Rödgen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten kulinarische Erlebnisse auf höchstem Niveau. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen gepflegte Sportanlagen und idyllische Parks zur Verfügung, die zu erholsamen Stunden im Grünen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind bequem in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und garantieren eine komfortable Versorgung mit erlesenen Produkten. Die Nähe zu medizinischen Fachärzten und Apotheken sichert zudem eine erstklassige Gesundheitsversorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstationen Obersdorf Höhenweg und Rödgen Kirche, jeweils nur wenige Gehminuten entfernt, gewährleistet und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Exklusivität, Privatsphäre und ein kultiviertes Umfeld legen, bietet Obersdorf/Wilnsdorf eine seltene Verbindung aus ländlicher Ruhe und gehobenem Lebensstil. Diese Lage verspricht ein unvergleichliches Wohnerlebnis, das höchste Ansprüche an Komfort und Lebensqualität erfüllt.

Codice oggetto: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

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: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com