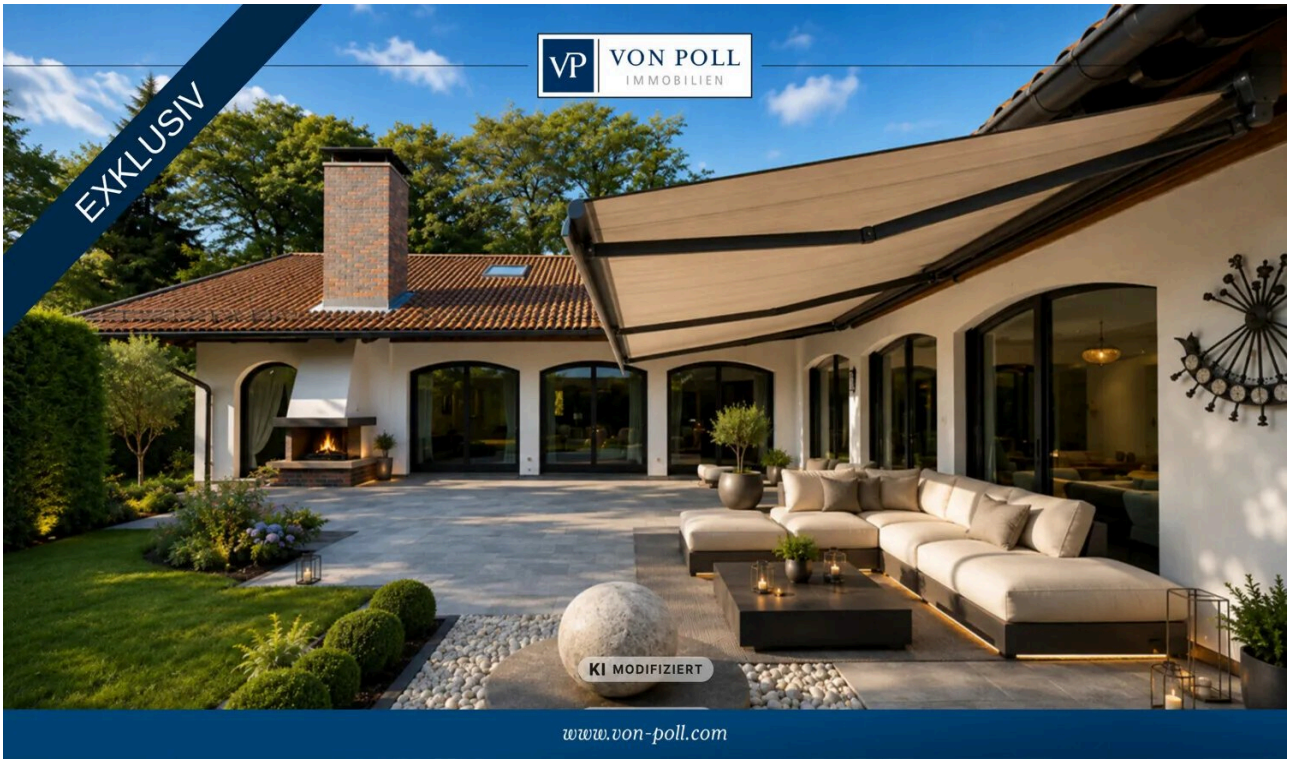
Wilnsdorf-Obersdorf

Repräsentative Immobilie mit Schwimmbad in privilegierter Wohnidylle

Objektnummer: 26049019



KAUFPREIS: 1.375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 377 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2000 m²

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26049019
Wohnfläche	ca. 377 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2.5
Baujahr	1980

Kaufpreis	1.375.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 274 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

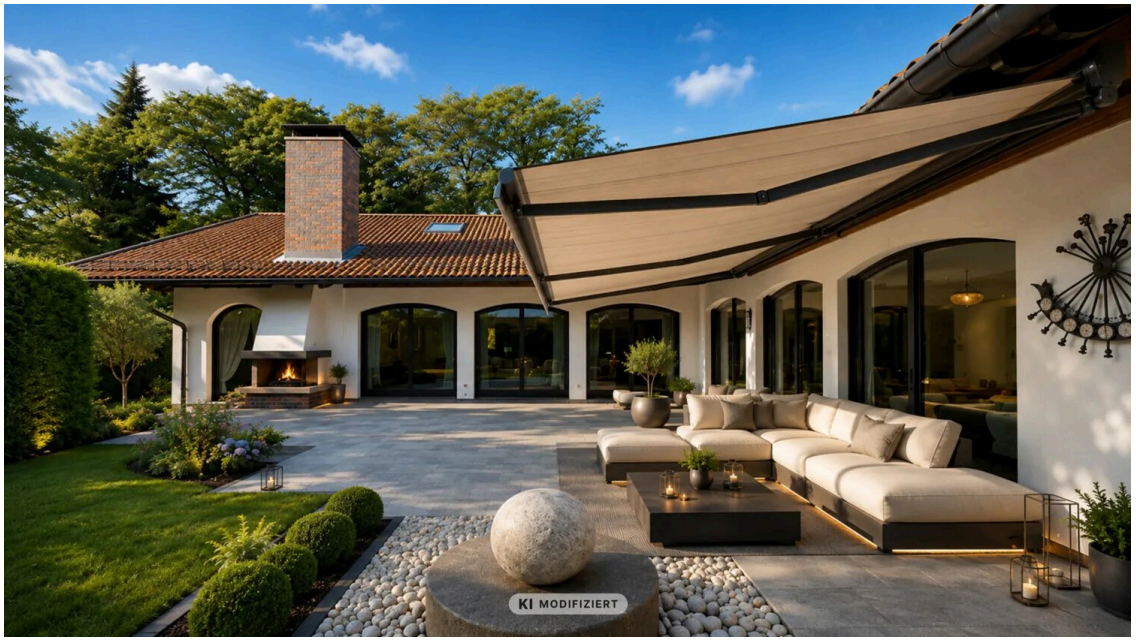
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	150.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie

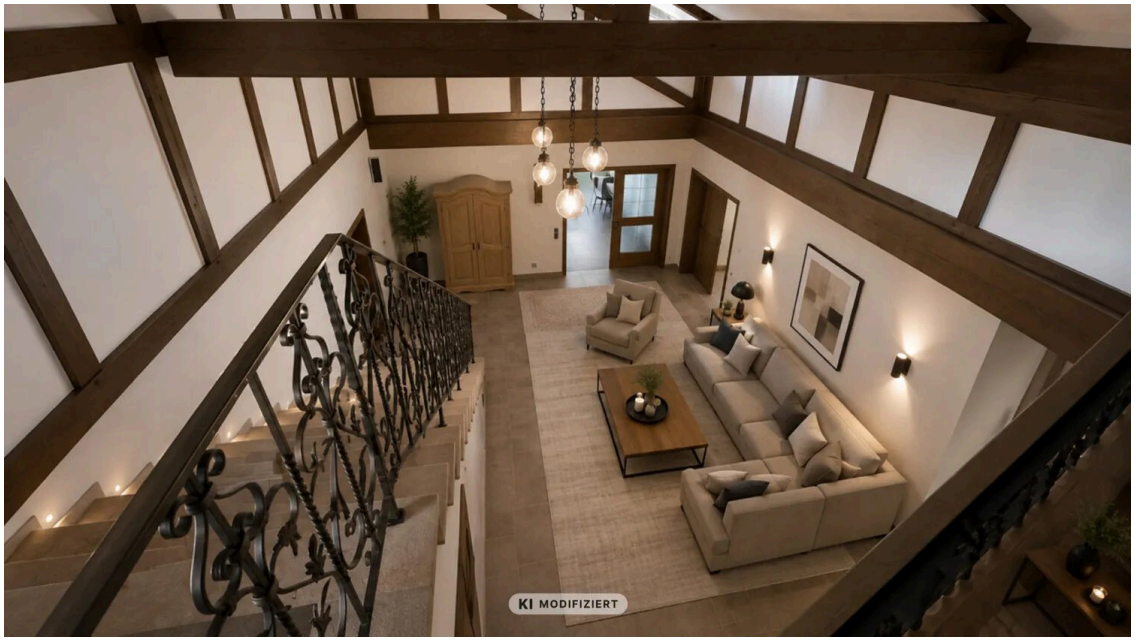




Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie

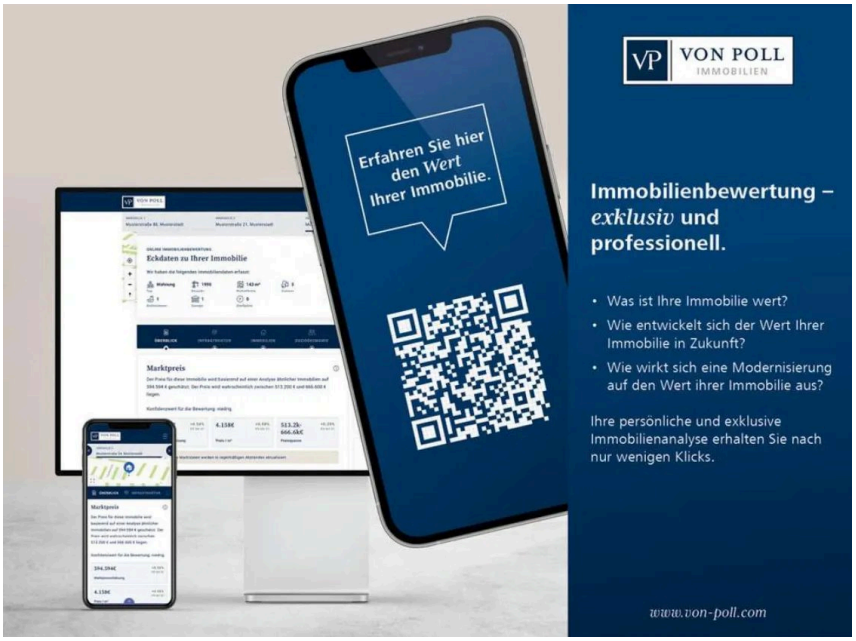




Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Ein erster Eindruck

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 4 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

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26049019 - 57234 Wilnsdorf-Obersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com