



ImmobilienKontor

Friedla GmbH

*Aus Erfahrung besser*

# Wohn-Exklusivität ohne Gleichen



Breslauer Str. 4 · 57234 Wilnsdorf-Rödgen · Nordrhein-Westfalen (D)

Wohn-/ Nutzfläche	ca. 230 / 45 qm
Grundstücksfläche	ca. 550 qm
Kaltniete	2.300 EUR/Monat



## Eckdaten

Lage	Wilnsdorf-Rödgen	Baujahr/Kernsanierung	1972/2018
Wohn-/Nutzfläche	ca. 230/45 qm	Heizung	Gas
Grundstücksfläche	ca. 550 qm	Übergabe	01.10.2023
Zimmer	6	Kaltmiete	2.300 EUR/Monat
Doppelgarage	vorhanden	Nebenkosten (exkl. Heiz.)	ca. 250 EUR/Monat

## Courtagepassus

Ihnen ist bekannt, dass Sie, sofern Sie als unser Auftraggeber auftreten, zur Zahlung der mit Ihnen vereinbarten Courtage von 2 Monatskaltmieten (zuzüglich 19% MwSt) an uns verpflichtet sind. Die Courtage ist ebenfalls fällig, sollte das vorgenannte Mietobjekt von Ihnen oder Dritten während der Laufzeit des Vertrages oder innerhalb von drei Monaten nach Beendigung der Laufzeit direkt einen Mietinteressenten vermietet werden, dem wir das Vermietungsobjekt im Zeitraum der Vertragslaufzeit angeboten haben. Die Maklerprovision/Courtage ist in beiden Fällen verdient und fällig mit dem Abschluss des Mietvertrages.

## Hinweise

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden und sind daher ohne Gewähr. Des Weiteren übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigelegten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und ImmobilienKontor Friedla GmbH.



## Objekt-Details

Dieses außergewöhnliche Unternehmerdomizil aus dem Jahr 1972 erfuhr dank einer 2018 erfolgten Kernsanierung einen Veredelungsprozess auf Neubauniveau, welcher durch den Einsatz ausgewählter Materialien und sachlicher Design-Sprache ein unvergleichliches Wohnjuwel geschaffen hat. Bereits per atriumartigem Entrée mit Lichtkuppel werden klare architektonische Akzente gesetzt, die sich konsequent im gesamten Interieur fortsetzen und die einzigartige Atmosphäre schaffen. Bodentiefe Verglasung in Südwestausrichtung und die optische und räumliche Erweiterung durch die mediterrane Lounge kreieren ein lichtdurchflutetes Wohnerlebnis auf ca. 230 qm Wohnfläche und einem ca. 550 qm großen Grundstück, ein einzigartiges Mietobjekt in der Region rund um Siegen. So offeriert das Erdgeschoss dieser Ausnahmeimmobilie einen elegant dimensionierten Wohn-/Essbereich, mit Design-Kamin, in fließendem Übergang in den offenen Küchenbereich mit Komplettausstattung (zur Übernahme vorgesehen) und angrenzender stylischer Lounge, perfekt zum Chillen und Grillen. Der auf selbiger Ebene befindliche Privattrakt, der sich aus Master-Bedroom, Ankleide und Badezimmer in zeitlos eleganter Konzeption sowie mit erlesener Ausstattung im En-suite-Stil formt, rundet den niveauvollen Auftritt dieser ab. Das Gartengeschoss offeriert drei weitere Schlafräume und ein perfekt ausgestattetes und gestaltetes Badezimmer im King-Size-Format, HWR und Technikräume. Zudem erfolgt von hier aus der Zugang zum „Wellnessflügel“, aktuell als großzügiges Gästeapartment genutzt. Durch die Gebäudeausrichtung ist ein geschützter Innenhof entstanden, der zugleich als Spielfläche sowie als Zufahrt zur im Gebäude integrierten Doppelgarage fungiert und den komfortablen Nutzwert dieser exklusiven Immobilie unterstreicht. In Summe: Nobles Ambiente in bester Lage für den besonders anspruchsvollen Wohnbedarf.



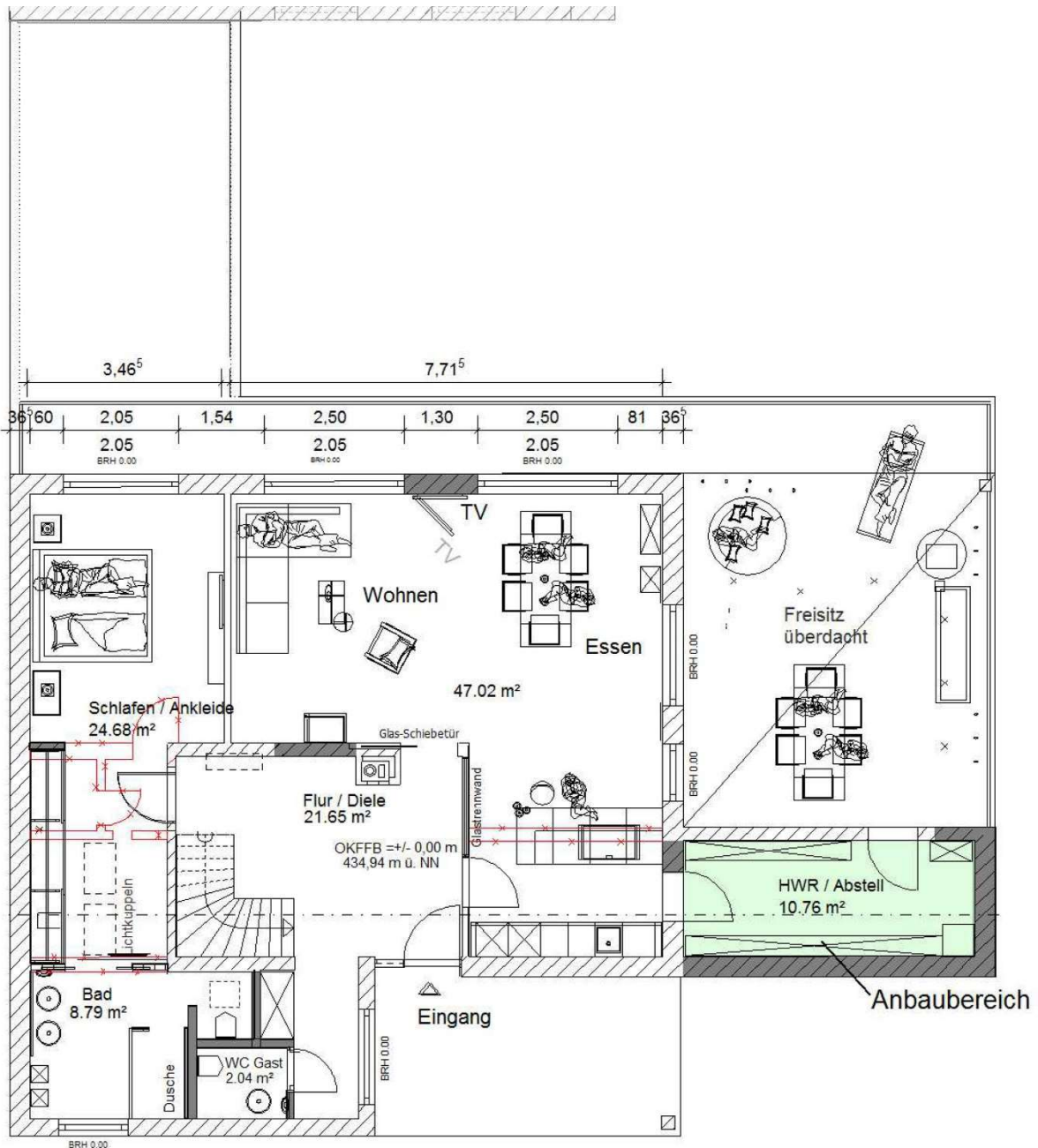


## Objekt-Lage

Das exklusive Wohnobjekt befindet sich in Wilnsdorf, am Rödgen, und damit in der bevorzugten Lage der Universitätsstadt Siegen und Umgebung. In einem Villenviertel angenehm ruhig gelegen, bietet die Immobilie nobel gestalteten Wohnraum auf einem kompakten Grundstück in niveaувollem Wohnumfeld. Ein Kindergarten befindet sich im direkten Umfeld, Grundschule, Realschule und Gymnasium im benachbarten Wilnsdorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet der bestens sortierte Supermarkt nebst Bäckerei und Metzgerei, alles fußläufig binnen 5 Minuten erreichbar. Ins Siegener Zentrum gelangt man von hier aus binnen ca. 10 Minuten per Auto, die Unterstadt mit City Galerie offeriert Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den gehobenen Bedarf, das Apollo Theater sowie die Siegerlandhalle stehen für kulturelles Angebot und Vielfalt. Die Autobahn A45 für Fahrtziele in südlicher Richtung ist direkt angebunden, die A4 ist über die B54N (HTS) schnell erreichbar, womit eine gute Anbindung an die Städte Köln, Dortmund und das Ruhrgebiet gegeben ist.

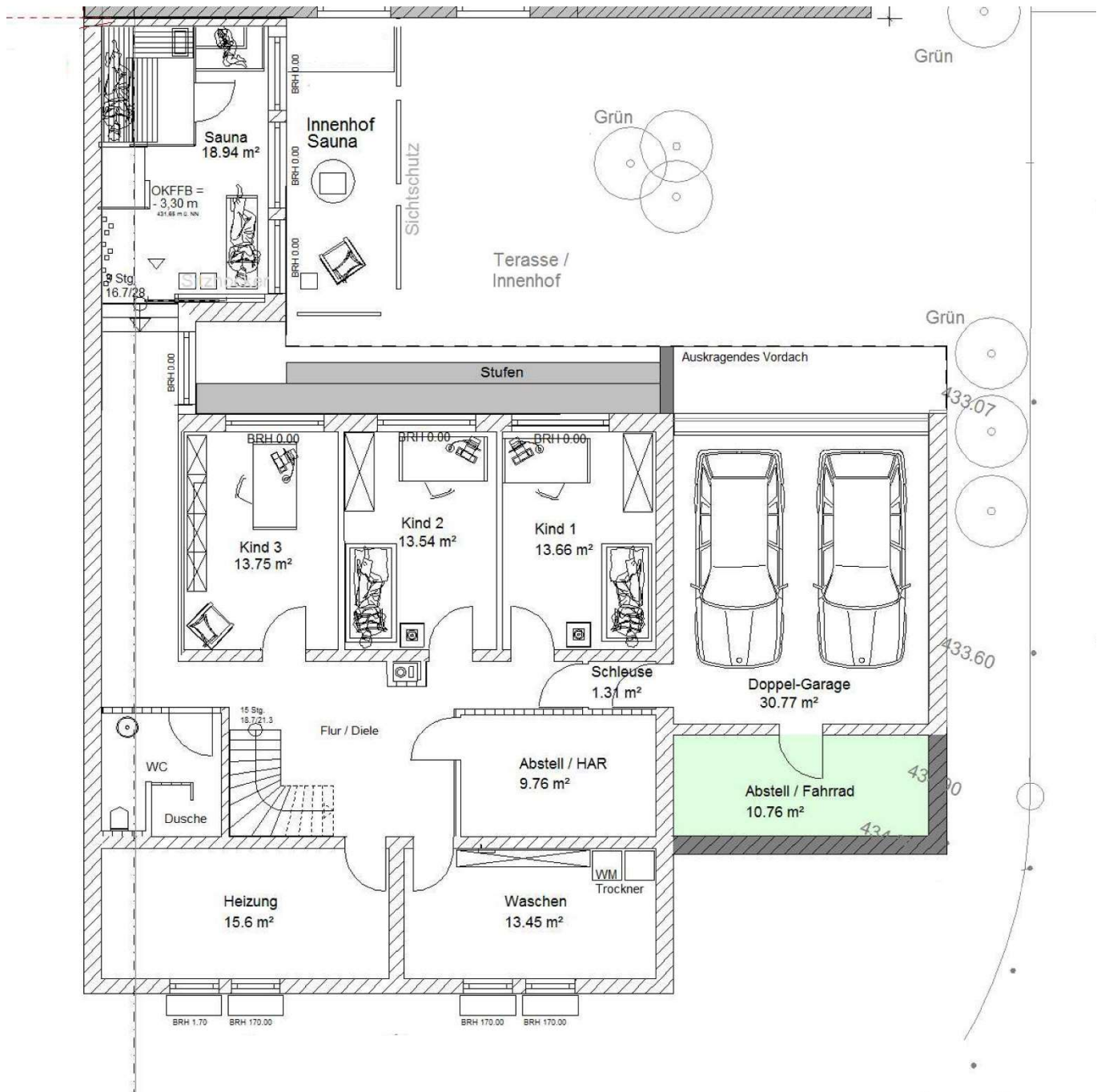


## Grundriss Erdgeschoss





## Grundriss Gartengeschoss (Entwurf mit geplante Sauna-Flügel, aktuell Gästebereich)



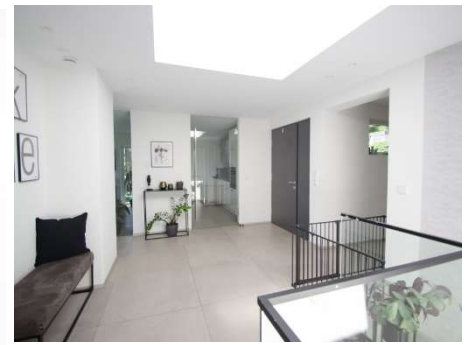




ImmobilienKontor

Friedla GmbH

*Aus Erfahrung besser*





ImmobilienKontor

Friedla GmbH

*Aus Erfahrung besser*



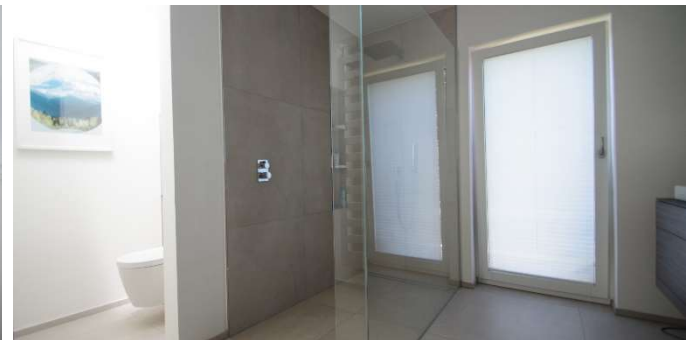
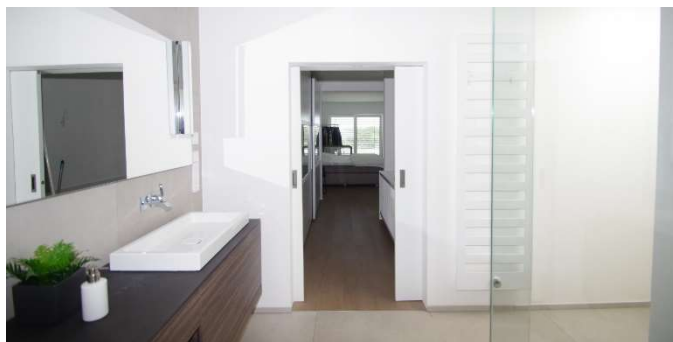




ImmobilienKontor

Friedla GmbH

*Aus Erfahrung besser*

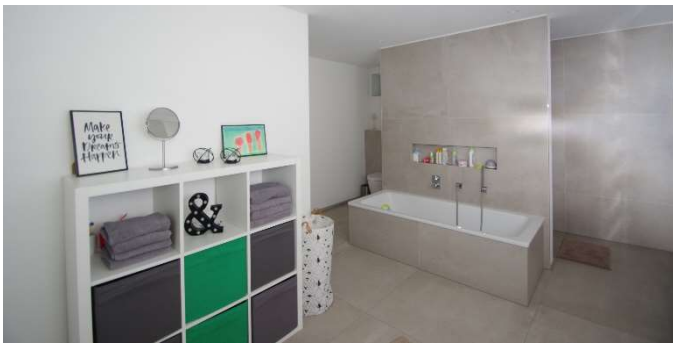




ImmobilienKontor

Friedla GmbH

*Aus Erfahrung besser*







ImmobilienKontor

Friedla GmbH

*Aus Erfahrung besser*



ImmobilienKontor Friedla GmbH  
Marburger Tor 2  
57072 Siegen  
Fon: 0271 77016730 | 77016740 | 77016750  
Mail: [info@immobilienkontor-friedla.de](mailto:info@immobilienkontor-friedla.de)

HRB 11541 Amtsgericht Siegen  
Steuer-Nr. 342/5077/2272  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Andrea Friedla  
Roland Friedla

Bankverbindung  
Commerzbank Siegen  
IBAN DE 86 4604 0033 0861 1287 00





## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die unterbreiteten Angebote der ImmobilienKontor Friedla GmbH sind unverbindlich und freibleibend, Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben zu den zu vermittelnden Objekten basieren auf Angaben von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernimmt die ImmobilienKontor Friedla GmbH keine Gewähr oder Haftung, sie ist ferner nicht verpflichtet, die Angaben, die sie von Dritten erhält, zu überprüfen.
2. Die von ImmobilienKontor Friedla GmbH erstellten Exposés, die von uns erteilten vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben.
3. Ein verbindlicher Maklervertrag zwischen dem Kunden und der ImmobilienKontor Friedla GmbH kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme der Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Der Vertrag hat eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat. Abweichende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.
4. Während der Laufzeit des Maklervertrages mit der ImmobilienKontor Friedla GmbH ist der Kunde nicht berechtigt, andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend des Vertragsobjektes zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde für hierdurch entstehende Schäden. Kommt es infolge der Weitergabe der Daten und Information zu einem Vertragsabschluss eines Dritten mit dem Käufer/Verkäufer bzw. Mieter/Vermieter, so haftet der Kunde mit Schadenersatz in Höhe der Provision.
5. Ist dem Kunden ein angebotenes Objekt bereits bekannt, so verpflichtet er sich, dieses unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb einer Woche der Firma ImmobilienKontor Friedla GmbH mitzuteilen. Sollte eine entsprechende Vorkenntnismitteilung nicht innerhalb der Frist erfolgt sein, kann sich der Kunde nicht auf die Vorkenntnis berufen.
6. Die ImmobilienKontor Friedla GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
7. Bei Abschluss eines durch die ImmobilienKontor Friedla GmbH vermittelten Vertrages (z. B. Kaufvertrag, Mietvertrag, etc.) ist eine im Maklervertrag oder in innerhalb einer anderen Vereinbarung näher bezeichnete Maklerprovision zu zahlen. Sollte eine solche Provision nicht ausdrücklich vereinbart worden sein, so verpflichtet sich der Kunde im Falle des Kaufes bzw. des Verkaufes einer Immobilie eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. MwSt 19 % (Stand 2018) zu zahlen. Eine entsprechende Provision wird sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer erhoben, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Im Falle des Abschlusses eines Mietvertrages verpflichtet sich der Kunde/Besteller, - sofern nichts anderen vereinbart ist - eine Provision in Höhe von 2,38 Monatskaltmieten (inkl. 19% MwSt) zu zahlen.
8. Kommt durch die Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit der ImmobilienKontor Friedla GmbH statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das betreffende Objekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht, der Maklerlohn gilt dann als geschuldet.
9. Die Provision wird mit Abschluss des vermittelten Vertrages fällig und zahlbar, auch wenn zu diesem Zeitpunkt die Rechnung noch nicht gestellt sein sollte. Die Stellung der Rechnung ist keine Fälligkeitsvoraussetzung. Der Kunde kommt mit der Zahlung in Verzug, wenn er die Maklerrechnung nicht bis spätestens zu dem in der Rechnung selbst aufgeführten Fälligkeitstag bezahlt.
10. Der Kunde verpflichtet sich, die ImmobilienKontor Friedla GmbH umgehend zu informieren, wenn er seine Kauf- bzw. Verkaufs- und/oder Vermietungs- bzw. Anmietungsabsicht aufgibt. Für den Fall, dass der Verkäufer einer Immobilie unter Umgehung der ImmobilienKontor Friedla GmbH das Objekt an einen Dritten veräußert und er zuvor an die ImmobilienKontor Friedla GmbH einen Exklusiv-Maklerauftrag erteilt hat, so verpflichtet sich der Verkäufer einen pauschalierten Aufwendungs- und Schadenersatz in Höhe von 5 % des vereinbarten Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen. Hierbei steht es dem Kunden frei, einen geringeren Schaden nachzuweisen, wie es auch der ImmobilienKontor Friedla GmbH unbenommen ist, einen höheren Schaden nachzuweisen.



## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der ImmobilienKontor Friedla GmbH, Marburger Tor 2, 57072 Siegen, Tel. 0271 77016730, Mail [info@immobilienkontor-friedla.de](mailto:info@immobilienkontor-friedla.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Fax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

Mit Ihrer Unterschrift unter diese Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie, diesen Wunsch nachstehend auszudrücken.

[ ] Ich stimme in Kenntnis des möglichen vorzeitigen Erlöschens meines Widerrufsrechts ausdrücklich zu, dass die ImmobilienKontor Friedla GmbH, Marburger Tor 2, 57072 Siegen mit ihrer Maklertätigkeit beginnt, bevor die oben genannte Frist für die Ausübung meines Widerrufsrechts abgelaufen ist.

Für das uns von Ihnen entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen herzlich.

Datum

.....

Unterschrift