

Freudenberg

# Exklusives Anwesen in Freudenberg-OT zum Einzug in 2027.

Objektnummer: 26049008



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

**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.027 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26049008	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Baujahr	1967		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.02.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	234.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie

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 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



Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Frank Günther**  
Geschäftstelleninhaber

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

☎  
0176 3047 8261



**Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 1.027 m<sup>2</sup> viel Raum zur Entfaltung und eignet sich hervorragend als Lebensmittelpunkt für anspruchsvolle Käufer. Seit seiner Fertigstellung im Jahr 1967 wurde das Haus fortlaufend gepflegt und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert. Hier wurde die Terrasse mit einer kompletten Verglasung versehen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren sehr gepflegten Zustand sowie eine gehobene Ausstattungsqualität aus.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt acht Zimmer und schafft damit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Rückzugsorte für die Bewohner. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer, die einen angenehmen Wohnkomfort ermöglichen. Die klare Raumstruktur ermöglicht einer Familie ebenso wie Paaren, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach zu vereinen.

Die Heizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung und sorgt auch an kühlen Tagen für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Die solide energetische Grundausstattung trägt zur Effizienz und zum zeitgemäßen Wohngefühl bei. Bei der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 2002 wurden die wesentlichen Bereiche dem aktuellen Standard angepasst, sodass Sie sich auf eine zeitgemäße Ausstattung verlassen können.

Die architektonische Struktur des Hauses überzeugt durch Funktionalität und Raumangebot. Große Fenster unterstreichen das offene Wohngefühl und sorgen für einen natürlichen Lichteinfall in den Räumen. Die Aufteilung des Hauses ist flexibel nutzbar und erlaubt eine Vielzahl an Wohnkonzepten, sei es für die klassische Familie, das Paar mit Homeoffice-Bedarf oder Käufer mit individueller Raumaufteilung.

Die Lage des Hauses trägt zum besonderen Reiz der Immobilie bei.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Eine virtuelle Besichtigung finden Sie unter diesem Link: <https://von-poll.com/tour/siegen/vfMp>

**Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg**

## **Ausstattung und Details**

- elektrisches Einfahrtsor
- komplett eingezäunt
- offener Ess- und Wohnbereich
- moderne Einbauküche
- Kamin
- beheizter Wintergarten
- Doppelcarport
- moderne Bäder
- modernisiert 2022
- Übernahme erst Anfang 2027 / Kunde baut gerade neu.

**Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg**

## **Alles zum Standort**

Freudenberg besticht als charmante Kleinstadt mit rund 17.400 Einwohnern durch eine ausgewogene, familienfreundliche Struktur und eine sichere, behagliche Atmosphäre. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur, die insbesondere Pendlerfamilien zugutekommt, mit guter Anbindung an den regionalen Arbeitsmarkt in Siegen sowie einem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot in der nahen Umgebung. Die ruhige Lebensqualität und das unterdurchschnittliche Kriminalitätsniveau schaffen eine vertrauensvolle Umgebung, in der Familien sich geborgen fühlen und ihre Zukunft gestalten können.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von naturnahen Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Gemeinschaft aus. Zahlreiche Spielplätze wie der Spielplatz Hofwiese, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, laden Kinder zum unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportlich aktive Familien profitieren von nahegelegenen Sportplätzen wie dem Sportplatz Heuslingen, der in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Gemeinschaftliche Begegnungen und kulturelle Veranstaltungen finden im Dorfgemeinschaftshaus und der Freilichtbühne Freudenberg statt, die in angenehmer Entfernung liegen und das nachbarschaftliche Miteinander fördern.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung: Kindergärten wie der Kindergarten Oberheuslingen sind in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen innerhalb von 25 Minuten mit dem Bus erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe, beispielsweise die Haltestelle Oberheuslingen Vereinshaus in vier Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten Apotheken und Ärzte in der Umgebung, die in etwa 30 bis 50 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind, sodass Familien jederzeit gut versorgt sind.

Das vielfältige gastronomische Angebot, von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants wie dem Haus Althaus, das in zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das Lebensgefühl in Freudenberg ab. Einkaufsmöglichkeiten wie Nahkauf, Aldi Süd und Lidl sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs.

Insgesamt bietet Freudenberg jungen Familien eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Heimat, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen beruflichen Anforderungen und familiärem Wohlbefinden finden. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit, Gemeinschaft und

**Zukunftsperspektiven in harmonischem Einklang vereint.**

**Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26049008 - 57258 Freudenberg**

## **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](mailto:siegen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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