

Freudenberg

# Exklusive Maisonette-Wohnung mit Balkon – 130 m<sup>2</sup> Wohnkomfort

Objektnummer: 250490294



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

**KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg**

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

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	250490294	Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130,38 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2009
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>147.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.09.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1999</b>

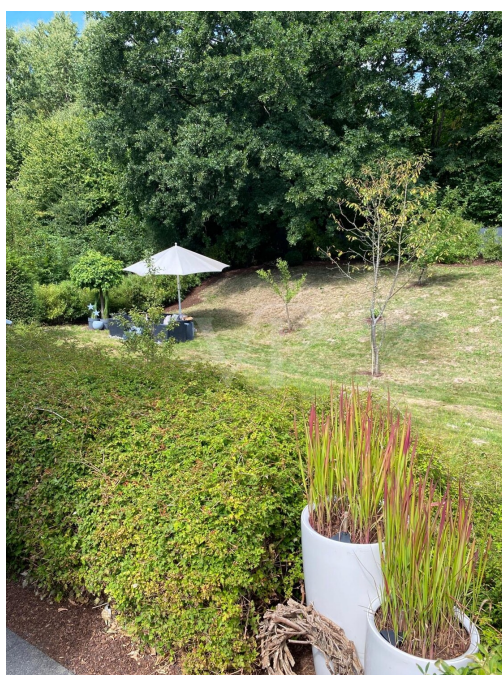
Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 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: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie

**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)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Frank Günther**  
Geschäftstelleninhaber



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



0176 3047 8261



**Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Lage am Waldrand. Direkt am Bachlauf gelegen, profitieren Sie hier von einer besonders entspannten Atmosphäre, während alle notwendigen Angebote des täglichen Bedarfs gut erreichbar sind. Die Maisonettewohnung befindet sich in einem Gebäude, das 1999 errichtet und seitdem kontinuierlich in sehr gutem Zustand gehalten wurde.

Die fünf Zimmer der Einheit bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – egal, ob Sie ein separates Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder einen Bereich für Hobbys wünschen. Zwei angenehm geschnittene Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für Erholung und Privatsphäre. Das Badezimmer wurde im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2009 hochwertig modernisiert und präsentiert sich in modernem, top gepflegtem Zustand. Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei Etagen.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der von außen auch über eine Treppe zu betreten ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft mit Blick ins Grüne. Teile der Fassade des Hauses wurden bereits mal gestrichen. Der Gesamtzustand der ganzen Anlage mit 5 Wohnungen ist sehr gut.

Die Wohnung verfügt über eine eigene als Brennwert-Etagenheizung, die erst 2009 installiert wurde, Sie ermöglicht ein effizientes und angenehmes Raumklima. Zusätzlich umfasst das Angebot zwei Garagen auf dem Grundstück, die Ihnen komfortable und sichere Parkmöglichkeiten direkt am Haus bieten – ein klares Plus an Wohnkomfort.

Die Umgebung der Wohnung ist von Ruhe und dem direkten Zugang zur Natur geprägt. Der angrenzende Waldrand sowie der Bachlauf bieten Gelegenheiten für Spaziergänge und Erholung direkt vor der Haustür. Trotz der naturnahen Lage genießen Sie alle Vorteile einer guten Anbindung und Infrastruktur.

Das Gesamtangebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf Großzügigkeit, modernen Wohnkomfort und eine attraktive Lage legen. Die Verbindung aus hochwertiger Modernisierung, gepflegtem Zustand und der besonderen Lage macht diese Wohnung zu einer interessanten Option für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem besonderen Charakter dieser 1999 errichteten Anlage. Übernahme der Wohnung kann erst im Frühjahr 2027 erfolgen.

**Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnfläche 130 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 6,35 m<sup>2</sup>
- Wohnung mit sonnigem Balkon
- Zu Teilen frisch gestrichene Fassade
- Moderne Brennwert-Etagenheizungen 2009
- Zwei Garagen auf dem Grundstück
- Teilungserklärung von 1999
- Ruhige Wohnlage am Waldrand mit Bachlauf
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Einbauküche evtl. gegen Aufpreis

**Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg**

## **Alles zum Standort**

Freudenberg besticht als sichere und ruhige Kleinstadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und moderater Bevölkerungsdichte, die ideale Voraussetzungen für nachhaltige Immobilieninvestitionen schafft. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur, bestehend aus einem gut ausgebauten Verkehrsnetz, verlässlicher medizinischer Versorgung und vielfältigen Bildungsangeboten. Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt von einem starken Mittelstand, der für Stabilität und eine niedrige Arbeitslosenquote sorgt. Immobilienpreise bewegen sich auf einem moderaten Niveau, fernab spekulativer Überhitzungen, was Freudenberg zu einem attraktiven Standort für konservative und wertstabile Kapitalanlagen macht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sport- und Spielplätze in der Nähe zur Verfügung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch mehrere Bushaltestellen gewährleistet. Für Pendler ist zudem eine Autobahnanbindung in angemessener Entfernung erreichbar, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Das Bildungsangebot umfasst verschiedene Einrichtungen, die gut erreichbar sind, was die Attraktivität für Familien und damit auch die langfristige Nachfrage nach Wohnraum erhöht. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und Krankenhäuser in der Umgebung umfassend gesichert. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was den Alltag komfortabel gestaltet.

Für Investoren bietet Freudenberg somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre Sicherheit, Lebensqualität und die verlässliche Anbindung an regionale Wirtschaftszentren – ideale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Immobilienanlage.

**Objektnummer: 250490294 - 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: 250490294 - 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)**