

Freudenberg

# Komfortabel & modern: Erdgeschosswohnung mit Balkon

Objektnummer: 250490293



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

**KAUFPREIS: 162.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg**

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

**Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg**

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 250490293                | Kaufpreis                     | 162.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 74,41 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 3                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                        |                               |   |
| Badezimmer   | 1                        |                               |   |
| Baujahr      | 1999                     |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            | Modernisierung /<br>Sanierung | 2022  |
|              |                          | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                          | Ausstattung                   | Balkon  |

**Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 147.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999                        |

Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



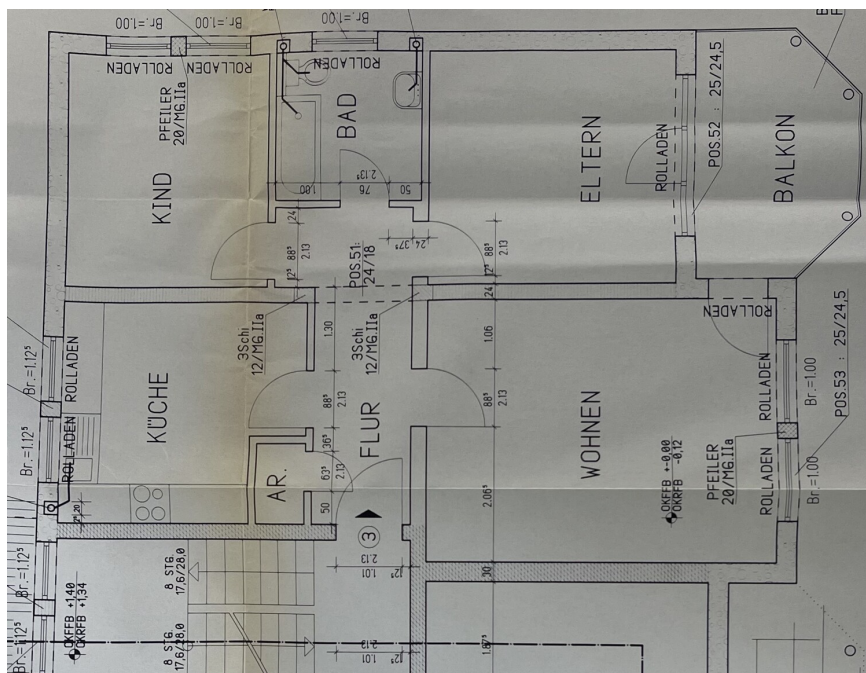
Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie




# 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  






## 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)



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.  


Objektnummer: 250490293 - 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)



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Frank Günther**  
Geschäftsstelleninhaber



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



0176 3047 8261



**Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine rund 74,41 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1999. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Aufgrund ihrer Fläche und der gut bemessenen Zimmeranzahl eignet sich diese Wohnung vielfältig, unter anderem für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf ein komfortables und modernes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei separate Schlafzimmer. Dieser Grundriss bietet Flexibilität in der Nutzung, beispielsweise als Eltern- und Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder als Gästezimmer. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und komplettiert neben den Wohn- und Schlafräumen das Raumangebot.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine separate Gastherme und Fussbodenheizung, was auch in den kühleren Monaten für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als gehoben einzustufen, was sich in der Auswahl der verbauten Materialien, den Sanitäranlagen sowie weiteren Details im Innenbereich widerspiegelt. Der gesamte Zustand der Immobilie ist durch die laufende und sorgfältige Pflege nahezu neuwertig, sodass ein kurzfristiger Bezug ohne größere Maßnahmen möglich ist.

Erleben Sie ein zeitgemäßes Wohnambiente in einer Immobilie, die alle Voraussetzungen für ein angenehmes Zuhause erfüllt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 250490293 - 57258 Freudenberg**

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche 74,41 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil und Abstellraum in Wohnung
- Waschküche im Keller
- Teilweise frisch gestrichene Fassade
- Moderne Brennwert-Etagenheizungen (neu)
- Ruhige Wohnlage am Waldrand mit Bachlauf
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Wohnung mit sonnigem Balkon

**Objektnummer: 250490293 - 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: 250490293 - 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 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: 250490293 - 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)