

Freudenberg

Komfortabel & modern: Erdgeschosswohnung mit Balkon

Property ID: 250490293



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 162.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,41 m² • ROOMS: 3

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 250490293 | Purchase Price | 162.000 EUR |
| Living Space | ca. 74,41 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 3 | | |
| Bedrooms | 2 | | |
| Bathrooms | 1 | | |
| Year of construction | 1999 | Modernisation / Refurbishment | 2022 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space | Condition of property | Like new |
| | | Construction method | Solid |
| | | Equipment | Balcony |

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Light natural gas | Final Energy Demand | 147.10 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 12.09.2034 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1999 |

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



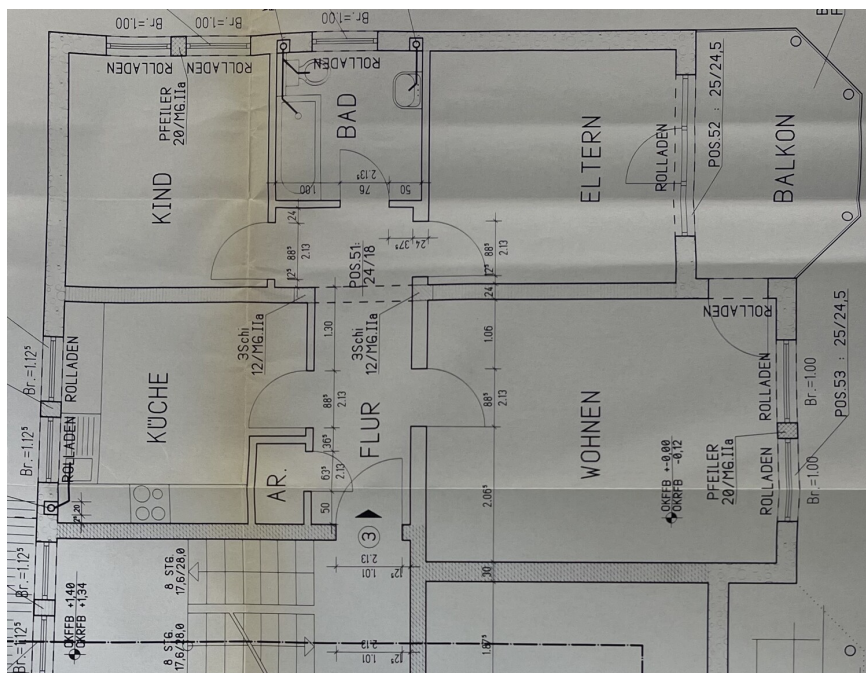
Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren





Finanzierung
berechnen





Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.





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

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Frank Günther
Geschäftsstelleninhaber



frank.guenther@von-poll.com



0176 3047 8261



Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

A first impression

Zum Verkauf steht eine rund 74,41 m² 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 Sanitäreanlagen 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.

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

Details of amenities

- Wohnfläche 74,41 m²
- 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

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

All about the location

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.

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

Other information

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.

Property ID: 250490293 - 57258 Freudenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com