

Freudenberg

Ahorre más de 200.000 € ahora. Vivienda multifamiliar en excelentes condiciones con una sólida rentabilidad bruta por alquiler del 4,5 % y potencial de crecimiento.

Número de propiedad: 25049029



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 413 m² • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.318 m²

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25049029
Superficie habitable	ca. 413 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	16
Baños	7
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	980.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 71 m²
Superficie alquilable	ca. 413 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	12.09.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	147.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

Una primera impresión

Ubicado en una zona tranquila de Freudenberg, este edificio de apartamentos en perfecto estado se presenta como una atractiva oportunidad de inversión. Cinco apartamentos independientes, con superficies que van desde aproximadamente 41 m² hasta aproximadamente 136 m², se distribuyen en una superficie habitable total de aproximadamente 413 m², más 70 m² útiles adicionales. Una de las unidades está diseñada como dúplex, lo que realza el atractivo del edificio. Este dúplex también cuenta con una escalera exterior que da acceso directo al balcón y al exterior. Cada apartamento cuenta con balcón o terraza, lo que garantiza que los residentes siempre tengan acceso directo al exterior. Los baños y los suelos se han modernizado parcialmente, y la calidad general de los acabados es alta. La fachada se ha repintado parcialmente, especialmente el alero de madera, los cimientos del edificio y los garajes. El edificio se encuentra en excelentes condiciones generales. La calefacción se proporciona mediante modernas calderas de condensación en cada apartamento. La propiedad consta de dos parcelas de 1.318 m² y ofrece un entorno natural junto a un bosque y un arroyo, además de tres garajes con portero automático y tres plazas de aparcamiento adicionales. El valor recreativo de la zona es especialmente alto. Los ingresos netos anuales por alquiler ascienden a aproximadamente 43.000 €, lo que convierte a esta propiedad en una inversión sólida a largo plazo. La declaración de división vigente para los cinco apartamentos proporciona una base legal clara. Dado que los propietarios residen en el edificio, la comercialización de esta propiedad se gestiona con discreción y el máximo respeto por su privacidad. Esta vivienda multifamiliar combina una ubicación residencial tranquila, un estado de conservación impecable y perspectivas de ingresos estables, ideal para inversores. Distribución del apartamento: Planta sótano – 75,53 m² Planta baja – 41,18 m² Planta baja – 77,90 m² Planta alta/ático (dúplex) – 136,73 m² Planta alta – 81,73 m² Persona de contacto: Frank Günther Tel. +49 176 304 78 261

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

Detalles de los servicios

- Fünf abgeschlossene Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 41 m² und 136 m²
- Eine Wohnung als Maisonette
- Gesamtwohnfläche ca. 413 m²
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Teilweise modernisierte Bäder und Bodenbeläge
- Frisch gestrichene Fassade
- Moderne Brennwert-Etagenheizungen (neu)
- Drei Garagen auf dem Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 1.318 m² (zwei Flurstücke)
- Bereits vorliegende Teilungserklärung für alle Wohnungen
- Ruhige Wohnlage am Waldrand mit Bachlauf
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Kennzahlen für Anleger:

Monatliche Kaltmiete 3.500,00 €

Bruttomietrendite 4,29 %

durchschnittliche Wertsteigerung 2 % p.a.

Im zweiten Quartal 2025 verzeichnete der Mietmarkt in Siegen eine Steigerung von 3,9 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 147.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25049029 - 57258 Freudenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com