

Freudenberg

Exklusives Anwesen in Freudenberg-OT zum Einzug in 2027.

CODE DU BIEN: 26049008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.027 m²

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26049008
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2035	Consommation d'énergie	234.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété

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



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren




Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

La propriété



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
Geschäftstelleninhaber

✉
frank.guenther@von-poll.com

☎
0176 3047 8261



CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 1.027 m² 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>

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

Tout sur l'emplacement

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 unbeschwerten 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.

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26049008 - 57258 Freudenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com