

Freudenberg

Économisez plus de 200 000 € dès maintenant.
Immeuble de rapport en excellent état, offrant un
rendement locatif brut solide de 4,5 % et un
potentiel d'augmentation.

CODE DU BIEN: 25049029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 413 m² • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.318 m²

CODE DU BIEN: 25049029 - 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: 25049029 - 57258 Freudenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25049029
Surface habitable	ca. 413 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	16
Salles de bains	7
Année de construction	1999
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	980.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 71 m²
Espace locatif	ca. 413 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	12.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	147.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

Une première impression

Situé dans un quartier calme de Freudenberg, cet immeuble d'appartements bien entretenu représente une opportunité d'investissement intéressante. Cinq appartements indépendants, d'une superficie allant d'environ 41 m² à environ 136 m², sont répartis sur une surface habitable totale d'environ 413 m², auxquels s'ajoutent 70 m² d'espace utilisable. L'un des appartements, de type duplex, ajoute au charme de l'immeuble. Ce duplex dispose également d'un escalier extérieur donnant directement sur le balcon et l'extérieur. Chaque appartement bénéficie d'un balcon ou d'une terrasse, offrant ainsi aux résidents un accès direct à l'extérieur. Les salles de bains et les sols ont été partiellement modernisés, et la qualité générale des équipements est élevée. La façade a été partiellement repeinte, notamment l'avancée de toit en bois, les fondations et les garages. L'immeuble est en excellent état général. Le chauffage est assuré par des chaudières à condensation modernes dans chaque appartement. La propriété se compose de deux parcelles de terrain totalisant 1 318 m² et offre un cadre naturel exceptionnel, bordé par une forêt et un ruisseau. Elle comprend trois garages avec portes électriques et trois places de parking supplémentaires. Le potentiel récréatif du secteur est particulièrement élevé. Le revenu locatif net annuel s'élève à environ 43 000 €, faisant de cette propriété un investissement sûr et rentable à long terme. Le titre de propriété existant pour les cinq appartements constitue un fondement juridique clair. Les propriétaires habitant eux-mêmes l'immeuble, la commercialisation de ce bien est menée avec discrétion et dans le plus grand respect de leur vie privée. Cet immeuble de rapport allie un emplacement résidentiel calme, un excellent état et des perspectives de revenus stables – idéal pour les investisseurs. Agencement des appartements : Sous-sol – 75,53 m² ; Rez-de-chaussée – 41,18 m² ; Rez-de-chaussée – 77,90 m² ; Appartement mansardé – 136,73 m² ; Appartement à l'étage – 81,73 m². Contact : Frank Günther, tél. +49 176 304 78 261

CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25049029 - 57258 Freudenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25049029 - 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