

## Freudenberg

Spóroljon több mint 200 000 eurót most.  
Többlakásos ház kiváló állapotban, stabil 4,5%-os  
bruttó bérleti hozammal és növekedési potenciállal.

VP azonosító: 25049029



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

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 413 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.318 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25049029                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 413 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 16                                   |
| Fürdoszobák           | 7                                    |
| Építés éve            | 1999                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 980.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 71 m <sup>2</sup>                                                     |
| Bérelhető terület        | ca. 413 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Erkély                                                            |

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés     |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.09.2034     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 147.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1999                       |

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



### 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)



VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Az ingatlan



**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 azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Az első benyomás

Freudenberg csendes részén található ez a jól karbantartott lakóház, amely vonzó befektetési lehetőségnek bizonyul. Öt, önálló lakás, amelyek mérete körülbelül 41 m<sup>2</sup> és körülbelül 136 m<sup>2</sup> között változik, összesen körülbelül 413 m<sup>2</sup> lakóterületen helyezkednek el, plusz további 70 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel. Az egyik lakás maisonette-ként van kialakítva, ami tovább növeli az épület vonzerejét. A maisonette-hez egy külső lépcső is tartozik, amely közvetlenül az erkélyre és a szabadba vezet. Minden lakáshoz erkély vagy terasz tartozik, így a lakók mindig közvetlenül kijuthatnak a szabadba. A fürdőszobákat és a padlóburkolatot részben modernizálták, a berendezési tárgyak és szerelvények általános minősége magas. A homlokzatot részben újrafestették – különösen a fa tetőeresz, az épület alapjai és a garázsok. Az épület összességében kiváló állapotban van. A fűtést minden lakásban modern kondenzációs kazánok biztosítják. Az ingatlan két, összesen 1318 m<sup>2</sup>-es telekrészből áll, természeti környezetben, erdő és patak határán, valamint három elektromos nyitású garázzsal és három további parkolóhellyel rendelkezik. A terület rekreációs értéke különösen magas. Az éves nettó bérleti díjbevétele körülbelül 43 000 euró, így az ingatlan stabil, hosszú távú befektetés. Mind az öt lakásra vonatkozó meglévő megosztási nyilatkozat egyértelmű jogi alapot biztosít. Mivel a tulajdonosok maguk is az épületben laknak, az ingatlan értékesítése diszkréten és a magánéletük maximális tiszteletben tartásával történik. Ez a többlakásos ház a csendes lakókörnyezetet, a jól karbantartott állapotot és a stabil jövőbeli kilátásokat ötvözi – ideális befektetők számára. Lakás elrendezése: Alagsori lakás – 75,53 m<sup>2</sup> Földszinti lakás – 41,18 m<sup>2</sup> Földszinti lakás – 77,90 m<sup>2</sup> Emeleti/tetőtéri lakás (Maisonette) – 136,73 m<sup>2</sup> Emeleti lakás – 81,73 m<sup>2</sup> Kapcsolattartó: Frank Günther  
Tel. +49 176 304 78 261

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Részletes felszereltség

- Fünf abgeschlossene Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 41 m<sup>2</sup> und 136 m<sup>2</sup>
- Eine Wohnung als Maisonette
- Gesamtwohnfläche ca. 413 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> (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.

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 147.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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