

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

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 413 m² • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.318 m²

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 ²
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	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 71 m ²
Bérelhető terület	ca. 413 m ²
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	147.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány 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



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

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

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 m² és körülbelül 136 m² között változik, összesen körülbelül 413 m² lakóterületen helyezkednek el, plusz további 70 m² 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 m²-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 m² Földszinti lakás – 41,18 m² Földszinti lakás – 77,90 m² Emeleti/tetőtéri lakás (Maisonette) – 136,73 m² Emeleti lakás – 81,73 m² Kapcsolattartó: Frank Günther
Tel. +49 176 304 78 261

VP azonosító: 25049029 - 57258 Freudenberg

Részletes felszereltség

- 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.

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/(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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com