Freudenberg

Risparmia subito oltre 200.000 €. Casa plurifamiliare in ottime condizioni con un solido rendimento lordo da locazione del 4,5% e potenziale di incremento.

Codice oggetto: 25049029

PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 413 m^2 • **VANI:** 16 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.318 m^2

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25049029
Superficie netta	ca. 413 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Bagni	7
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	980.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 71 m²
Superficie affittabile	ca. 413 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	12.09.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	147.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

La proprietà

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

La proprietà

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

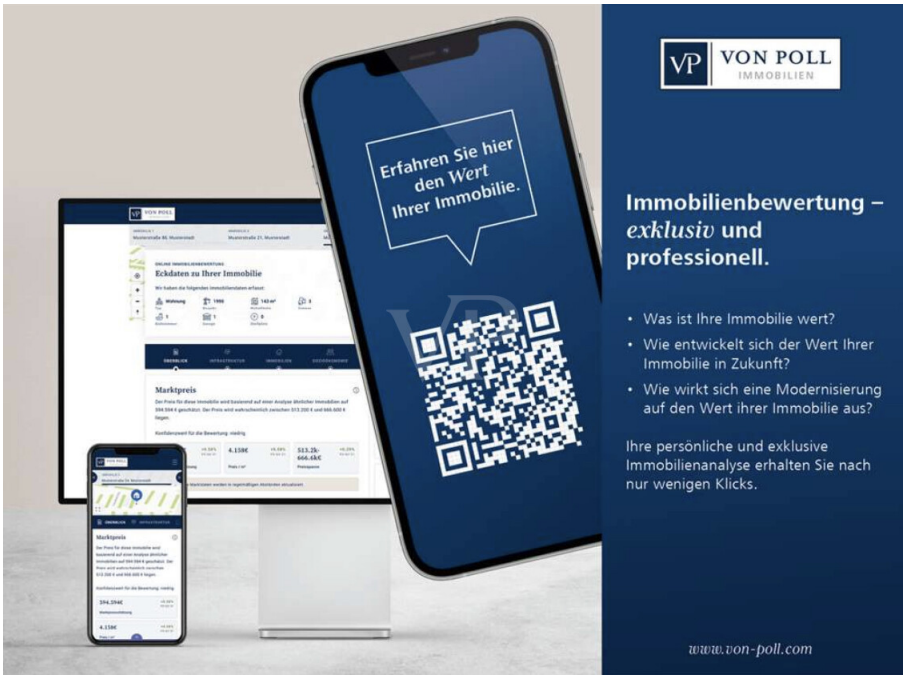
La proprietà

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

La proprietà

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

La proprietà

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

Una prima impressione

Situato in una zona tranquilla di Freudenberg, questo condominio ben tenuto si presenta come un'interessante opportunità di investimento. Cinque appartamenti indipendenti, di dimensioni variabili da circa 41 m² a circa 136 m², sono distribuiti su una superficie abitabile totale di circa 413 m², più ulteriori 70 m² di superficie utile. Una delle unità è concepita come duplex, il che accresce il fascino dell'edificio. Questo duplex dispone anche di una scala esterna che conduce direttamente al balcone e all'esterno. Ogni appartamento dispone di balcone o terrazza, garantendo ai residenti un accesso diretto all'esterno. I bagni e i pavimenti sono stati parzialmente modernizzati e la qualità complessiva degli impianti e degli accessori è elevata. La facciata è stata parzialmente ridipinta, in particolare la sporgenza del tetto in legno, le fondamenta dell'edificio e i garage. L'edificio è in ottime condizioni generali. Il riscaldamento è fornito da moderne caldaie a condensazione in ogni appartamento. La proprietà comprende due lotti di terreno per un totale di 1.318 m² e offre un ambiente naturale confinante con un bosco e un ruscello, oltre a tre garage con apertura elettrica e tre posti auto aggiuntivi. Il valore ricreativo della zona è particolarmente elevato. Il reddito locativo netto annuo ammonta a circa 43.000 €, rendendo questa proprietà un investimento solido e a lungo termine. L'attuale dichiarazione di divisione per tutti e cinque gli appartamenti fornisce una chiara base giuridica. Poiché i proprietari stessi risiedono nell'edificio, la commercializzazione di questa proprietà viene gestita con discrezione e nel massimo rispetto della loro privacy. Questa casa plurifamiliare combina una posizione residenziale tranquilla, un ottimo stato di manutenzione e prospettive di reddito stabili, ideale per gli investitori. Disposizione degli appartamenti: Unità seminterrata - 75,53 m² Unità al piano terra - 41,18 m² Unità al piano terra - 77,90 m² Unità al piano superiore/mansarda (Maisonette) - 136,73 m² Unità al piano superiore - 81,73 m² Persona di contatto: Frank Günther Tel. +49 176 304 78 261

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25049029 - 57258 Freudenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Günther

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com