

Freudenberg

Freistehendes Einfamilienhaus am Waldrand mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen

Codice oggetto: 26049021



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m²

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

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

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26049021
Superficie netta	ca. 150 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2.5
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	2 x Garage, 1 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

Frank Günther
Geschäftstelleninhaber



frank.guenther@von-poll.com

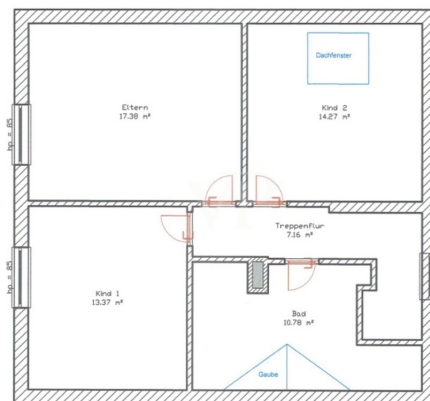
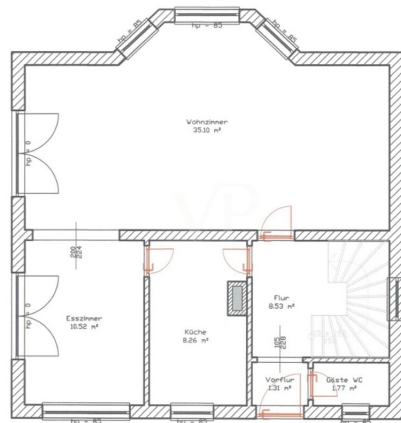


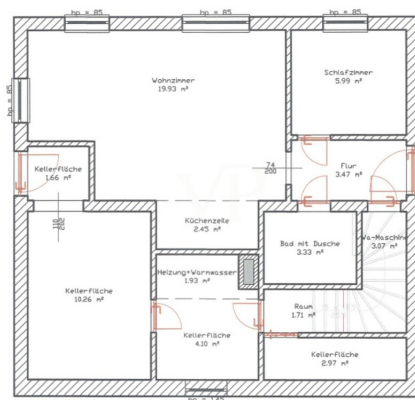
0176 3047 8261



Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

Una prima impressione

Am ruhigen Waldrand empfängt ein freistehendes Einfamilienhaus, mit einer unverbaubaren, dauerhaften Weitsicht, die durch die Hanglage des Grundstücks entsteht. Das gepflegte Äußere und die einladende Auffahrt mit Garage lassen sofort spüren, dass hier mit Sorgfalt und Liebe zum Detail gewohnt wird. Auf dem rund 599 Quadratmeter großen Grundstück öffnet sich ein Garten, der zu jeder Tageszeit neue Facetten zeigt: Morgens glitzert Tau auf dem Rasen, am Nachmittag lädt die Terrasse zum entspannten Beisammensein ein, während der Blick ins Grüne zur Ruhe kommen lässt.

Das Herzstück des Hauses liegt im offenen Wohnbereich, wo bodentiefe Fenster und eine kluge Raumaufteilung für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Das Wohnzimmer strahlt mit seinen großzügigen Fensterflächen und dem Kamin eine angenehme Wärme aus, die an langen Abenden zu Gesprächen und gemeinsamen Stunden einlädt. Die angrenzende Küche ist ein Ort für Genießer, harmonisch integriert, mit warmen Holztönen, hochwertigen Geräten und Platz für kulinarische Kreativität. Im Esszimmer verschmelzen Innen- und Außenraum durch die breite Verglasung; der direkte Zugang zur Terrasse macht jeden Tag ein wenig besonderer.

Im Obergeschoss setzt sich die angenehme Leichtigkeit fort. Vier Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit viel Licht und unaufdringlichem Komfort. Besonders das Hauptschlafzimmer bleibt mit seinem Ausblick und der dezenten Einrichtung im Gedächtnis. Zwei Bäder, modernisiert und geschmackvoll gestaltet, verbinden Funktionalität mit entspannter Eleganz. Große Spiegelflächen, helle Fliesen und sanfte Farben unterstreichen das harmonische Gesamtbild, während ein zusätzliches WC im Erdgeschoss den Alltag erleichtert.

Die Einliegerwohnung im Haus überrascht mit clever genutztem Raum und eigenem Charakter. Große Fenster lassen viel Licht herein, der Wohnbereich wirkt offen und einladend, die moderne Küchenzeile fügt sich unaufdringlich in das Gesamtbild ein. Hier genießen Gäste oder größere Kinder die Freiheit eines eigenen Bereichs und sind doch immer Teil des Ganzen.

Jeder Winkel des Hauses spiegelt Wertigkeit und eine gelebte Verbindung zur Umgebung wider. Garten, Balkon und die ruhige Lage am Waldrand schaffen eine wohltuende Balance von Natur und Wohnkomfort. Wer hier verweilt, spürt die besondere Mischung aus Geborgenheit und Freiraum, die jeden Tag aufs Neue bereichert.

Den 360°-Rundgang finden Sie hier:

<https://von-poll.com/tour/siegen/ZFYo>

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

Dettagli dei servizi

- Top Lage
- lichtdurchflutet
- Überdachte Terrasse
- Doppelgarage
- schöne Küche
- verkehrsberuhigte Strasse
- Gartenhütte
- tolle Aussicht
- Einliegerwohnung

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

Tutto sulla posizione

Freudenberg präsentiert sich als familienfreundliche Stadt mit rund 17.000 Einwohnern, die durch ihre ruhige und sichere Atmosphäre besticht. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur und einem harmonischen Miteinander, das besonders Familien ein behagliches und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die das Familienleben bereichern. Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Bildungsangebote: Von liebevoll geführten Kindergärten wie dem Evangelischen Familienzentrum Sternenzelt, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu gut ausgestatteten Grund- und weiterführenden Schulen, die alle innerhalb von etwa acht bis zehn Gehminuten liegen. Diese Nähe ermöglicht kurze und sichere Wege für die Kinder und schafft eine vertrauensvolle Basis für ihre schulische Entwicklung.

Auch im Bereich Gesundheit ist für Familien bestens gesorgt: Apotheken wie die Bärenapotheke sind in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar, während das Bethesda Krankenhaus in nur 23 Gehminuten eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet. Für aktive Erholung und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Parks ein, darunter der Wasserspielplatz am Gambachswieher und der Bürgerpark, die in einem angenehmen Spaziergang von etwa zehn bis fünfzehn Minuten erreichbar sind. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie das Bürgerhaus Büschergrund bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie „Büschergrund Anstoßer Mühle“ in nur drei Gehminuten, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Für Pendler steht zudem die nahegelegene Autobahn A45 zur Verfügung, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten sicherstellt.

Insgesamt bietet Freudenberg für Familien ein behagliches, sicheres und vielseitiges Lebensumfeld, das durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Gemeinschaft lebendig erlebt werden kann.

Codice oggetto: 26049021 - 57258 Freudenberg

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26049021 - 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