

Freudenberg

Exklusive Maisonette-Wohnung mit Balkon – 130 m² Wohnkomfort

Objektnummer: 250490294



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,38 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	250490294
Wohnfläche	ca. 130,38 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

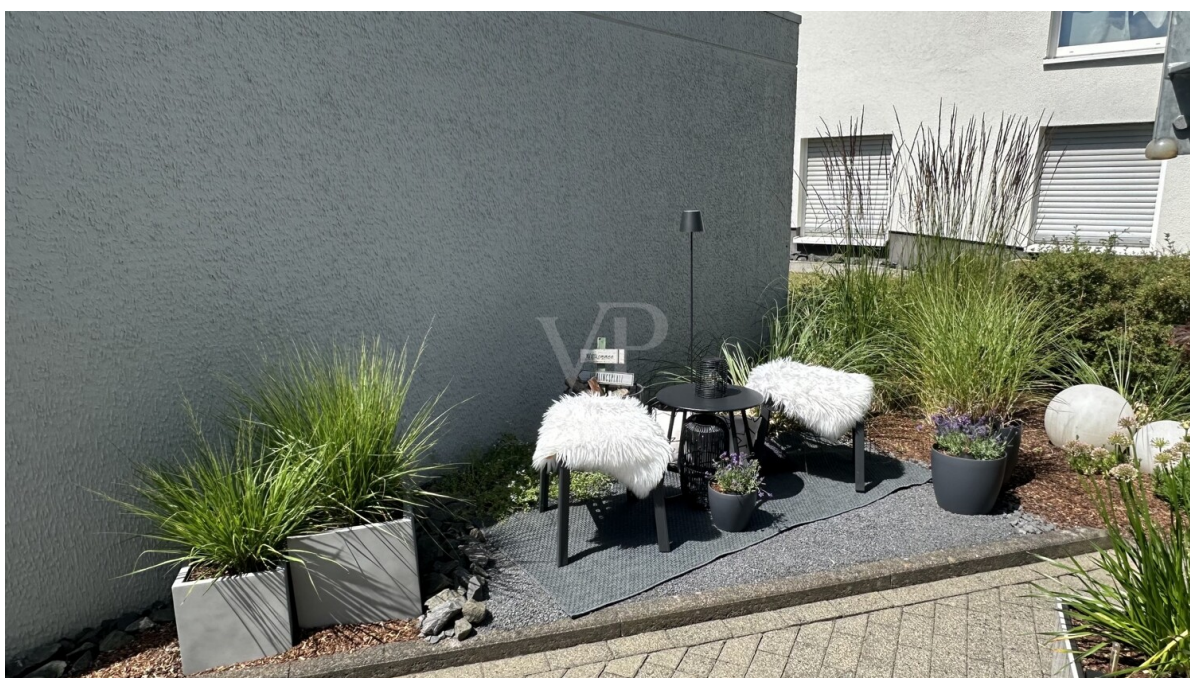
Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	147.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



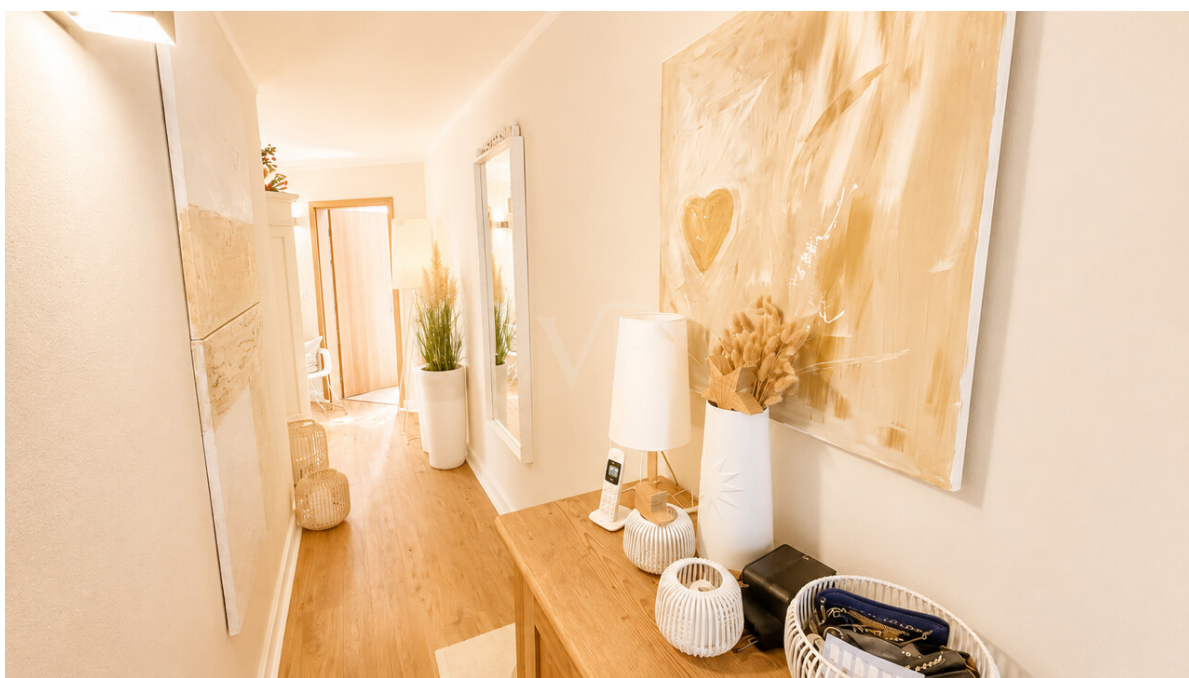
Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



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



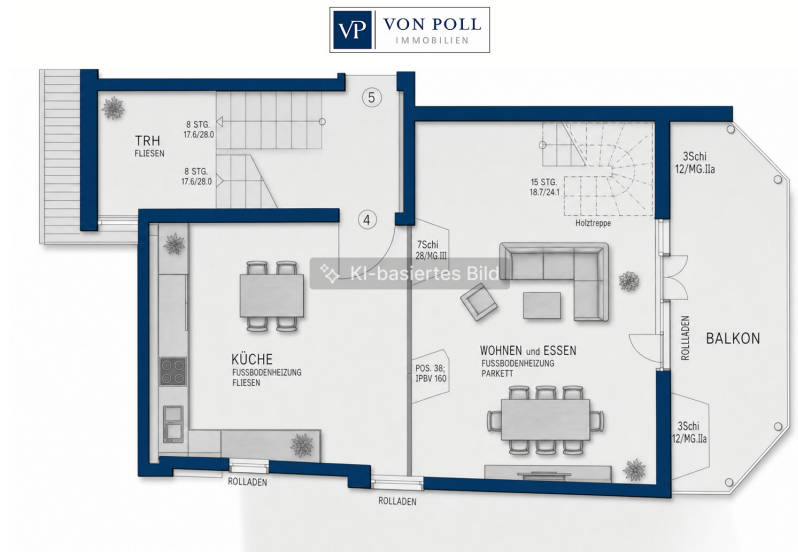
0176 3047 8261



Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m² und verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Lage am Waldrand. Direkt am Bachlauf gelegen, profitieren Sie hier von einer besonders entspannten Atmosphäre, während alle notwendigen Angebote des täglichen Bedarfs gut erreichbar sind. Die Maisonettewohnung befindet sich in einer Immobilie, die durch die laufende und sorgfältige Pflege nahezu neuwertig ist, sodass ein kurzfristiger Bezug ohne größere Maßnahmen möglich ist.

Die fünf Zimmer der Einheit bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – egal, ob Sie ein separates Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder einen Bereich für Hobbys wünschen. Zwei angenehm geschnittene Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für Erholung und Privatsphäre. Das Badezimmer wurde im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2025 hochwertig modernisiert und präsentiert sich in modernem, top gepflegtem Zustand. Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei Etagen.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit Markise, der von außen auch über eine Treppe zu betreten ist. Zusätzlich gelangen Sie über eine Außentreppe zu einer gemütlichen Terrasse. Hier genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft mit Blick ins Grüne. Der Gesamtzustand der ganzen Anlage mit 5 Wohnungen ist sehr gut.

Die Wohnung verfügt über eine eigene als Brennwert-Etagenheizung, mit Fußbodenheizung sowie zusätzlichen Heizkörpern, die erst 2009 installiert wurde, Sie ermöglicht ein effizientes und angenehmes Raumklima. Zusätzlich umfasst das Angebot zwei Garagen auf dem Grundstück, die Ihnen komfortable und sichere Parkmöglichkeiten direkt am Haus bieten – ein klares Plus an Wohnkomfort.

Die Umgebung der Wohnung ist von Ruhe und dem direkten Zugang zur Natur geprägt. Der angrenzende Waldrand sowie der Bachlauf bieten Gelegenheiten für Spaziergänge und Erholung direkt vor der Haustür. Trotz der naturnahen Lage genießen Sie alle Vorteile einer guten Anbindung und Infrastruktur.

Das Gesamtangebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf Großzügigkeit, modernen Wohnkomfort und eine attraktive Lage legen. Die Verbindung aus hochwertiger Modernisierung, gepflegtem Zustand und der besonderen Lage macht diese Wohnung zu einer interessanten Option für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Die Ausstattungsqualität ist als gehoben einzustufen, was sich in der Auswahl der verbauten

Materialien sowie weiteren Details im Innenbereich widerspiegelt.

Die Übernahme der Wohnung kann erst im Frühjahr 2027 erfolgen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem besonderen Charakter dieser 1999 gebauten Anlage.

Eine virtuelle Besichtigung ist jederzeit möglich unter: <https://von-poll.com/tour/siegen/Cmmd>

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 130 m²
- Wohnung mit sonnigem Balkon + Terrasse
- Teilweise frisch gestrichene Fassade
- Moderne Brennwert-Etagenheizungen 2009
- Zwei Garagen mit elektrischem Antrieb auf dem Grundstück
- Teilungserklärung liegt vor
- Ruhige Wohnlage am Waldrand mit Bachlauf
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Einbauküche evtl. gegen Aufpreis mit Borakochfeld, Siemens Backofen und Dampfgarer.
- Markise
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Waschküche im Keller. Wasch und Trockenraum im DG.
- beide Etagen verfügen über eine Wohnungseingangstür

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 250490294 - 57258 Freudenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com