

## Freudenberg

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Freudenberg – top Zustand, solide Rendite mit diskreter Vermarktung

Objektnummer: 25049029

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 413 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.318 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25049029                  | Kaufpreis                  | 1.190.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 413 m²                | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 1999                      |                            |                                                                           |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 3 x Garage |                            |                                                                           |
|              |                           | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
|              |                           | Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Nutzfläche                 | ca. 71 m²                                                                 |
|              |                           | Vermietbare Fläche         | ca. 413 m²                                                                |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergiebedarf            | 147.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



### 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





Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



### 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)

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Ein erster Eindruck

In einem ruhigen Ortsteil von Freudenberg präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 413 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich fünf abgeschlossene Wohnungen, die Wohnflächen zwischen ca. 41 m<sup>2</sup> und ca. 136 m<sup>2</sup> bieten. Eine der Einheiten ist als Maisonettewohnung gestaltet und verleiht dem Objekt zusätzlichen Wohncharakter. Diese Maisonettewohnung verfügt darüber hinaus über eine Außentreppe, die über den Balkon einen direkten Zugang ins Freie bietet.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, sodass die Bewohner stets einen direkten Zugang ins Freie genießen können. Die Bäder und Bodenbeläge wurden teilweise modernisiert, die Ausstattungsqualität ist insgesamt gehoben. Die Fassade wurde teilweise gestrichen – neu gestrichen wurde insbesondere der Dachüberstand aus Holz, der Haussockel sowie die Garagen. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand. Beheizt wird das Haus über moderne Brennwert-Etagenheizungen.

Das Grundstück umfasst zwei Flurstücke mit insgesamt 1.318 m<sup>2</sup> und bietet neben einem naturnahen Ambiente mit Waldrandlage und Bachlauf auch drei Garagen mit elektrischem Antrieben sowie drei zusätzliche Stellplätze. Der Freizeitwert ist hier besonders hoch.

Die jährlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf etwa 60.000 Euro, was dieses Objekt zu einer soliden und langfristigen Investition macht. Für eine klare rechtliche Grundlage sorgt die bereits vorliegende Teilungserklärung aller fünf Wohnungen.

Da die Eigentümer selbst im Haus wohnen, erfolgt die Vermarktung dieses Objekts diskret und mit besonderer Rücksicht auf die Privatsphäre.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint eine ruhige Wohnlage, gepflegten Zustand und stabile Ertragsaussichten – ideal für Kapitalanleger.

Wohnungsaufteilung:

Wohneinheit UG – 75,53 m<sup>2</sup>

Wohneinheit EG – 41,18 m<sup>2</sup>

Wohneinheit EG – 77,90 m<sup>2</sup>

Wohneinheit OG/DG (Maisonette) – 136,73 m<sup>2</sup>

Wohneinheit OG – 81,73 m<sup>2</sup>

Ansprechpartner:

Frank Günther

Tel. 0176 304 78 261

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Alles zum Standort

Die Stadt Freudenberg gehört zum Kreis Siegen-Wittgenstein in Nordrhein-Westfalen und ist bekannt für ihre idyllische Altstadt mit dem historischen Fachwerk-Ensemble. Die Region verbindet eine grüne, walddreiche Umgebung mit einer gut entwickelten Infrastruktur. Über die nahegelegene A45 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Siegen, Olpe und Dortmund, ebenso wie in Richtung Frankfurt. Der Wirtschaftsstandort Siegen mit seinen zahlreichen Arbeitgebern, der Universität Siegen sowie vielfältigen Einkaufs-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen ist in ca. 15 Fahrminuten erreichbar. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem Ortsteil von Freudenberg.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Genießen der Natur ein – eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Angebote.

Objektnummer: 25049029 - 57258 Freudenberg

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25049029 - 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](mailto:siegen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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