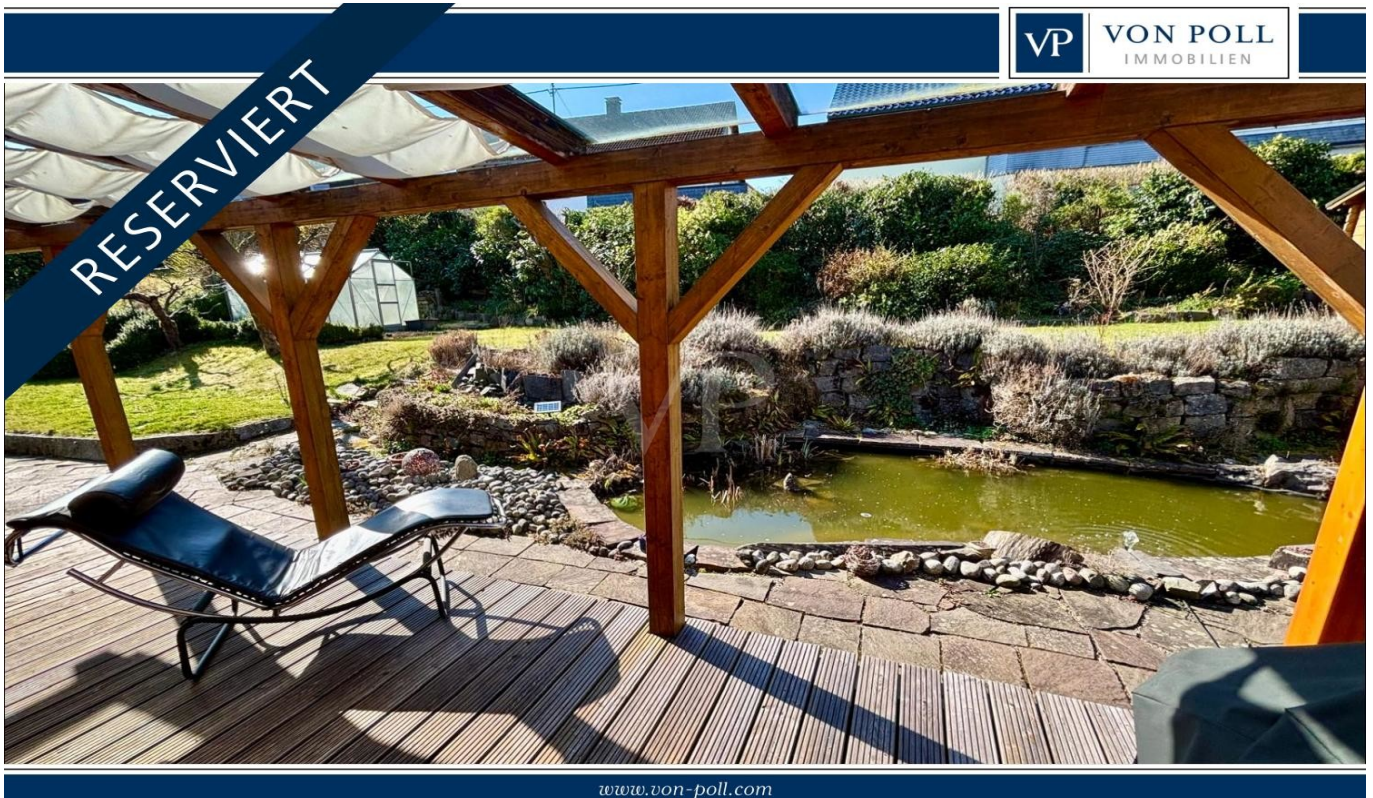


Freudenberg

Urlaub Zuhause - modernisiertes Einfamilienhaus mit tollem Garten

Objektnummer: 25049014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 749 m²

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

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

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25049014
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Holz
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	25.04.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



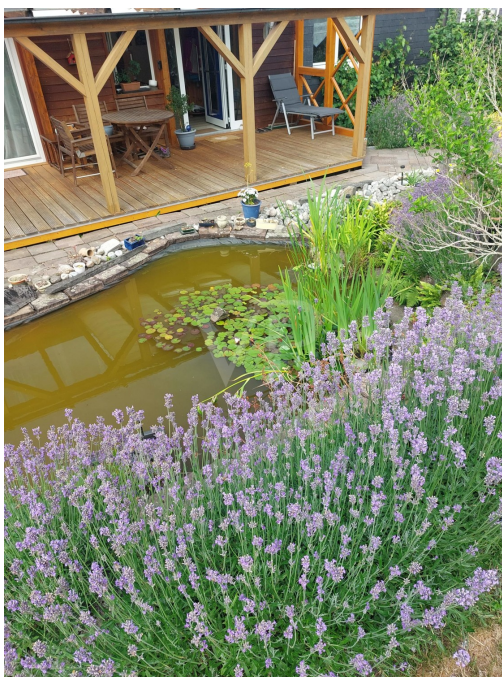
Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Grundrisse



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25049014 - 57258 Freudenberg

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in Freudenberg-Alchen zum Verkauf anbieten zu dürfen. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m² bietet dieses Haus Platz und Komfort für Paare oder eine kleine Familie. Das Grundstück von ca. 750 m² ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und Naturliebhaber. Zum Haus gehört neben einer Garage, ein großzügiger Außenstellplatz, der aktuell für ein Wohnmobil genutzt wird. Das Haus wurde umfangreich renoviert, sodass Sie sofort einziehen könnten. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, wodurch Sie die anderen Zimmer des Erdgeschosses erreichen können. Das große Wohn-Esszimmer hat einen direkten Zugang zur Terrasse. Die neuwertige Einbauküche ist modern und praktisch. Das helle Schlafzimmer mit Blick in den Garten lädt zu erholsamen Nächten ein. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss kann flexibel als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit einem neuen Echtholzparkettboden ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Der Flur sowie die Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen versehen. Der wunderschöne Garten, der sich zum Großteil nach Süden hin erstreckt, ist eine wahre Oase. Eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt, sowie ein Teich und ein Gewächshaus bieten ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber. Der Garten ist teilweise als Wildgarten gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ein kleines Gartenhaus bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte. Im Untergeschoss befinden sich zwei zusätzliche Räume, die vielfältig genutzt werden können. Ein kleines Duschbad sowie ein separater Eingang zum unteren Bereich des Hauses bieten die Möglichkeit einer unabhängigen Nutzung, beispielsweise für Gäste oder ein separates Büro. Eine Waschküche, ein Kellerraum und eine Garage sorgen zudem für ausreichend Stauraum. Das Haus wird mit einer Nachtspeicherheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt. Ein moderner Pelletofen im Wohnzimmer ist nicht nur eine umweltfreundliche Heizoption, sondern auch ein optisches Highlight, das die gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich unterstreicht. Auf dem Dach ist eine neue Mini-Solaranlage verbaut mit einem Speicher. Diese könnte vergrößert werden. Weitere bereits erfolgte Renovierungen beinhalten u.a. die Erneuerung der Drainage, eine nachträgliche Dämmung und Verkleidung sowie einen neuen Anstrich des Hauses, der das Gebäude in neuem Glanz erstrahlen lässt. Insgesamt wurde diese Immobilie in den Jahren 2023 sowie 2024 umfassend von innen und außen renoviert.

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Ausstattung und Details

- toller Garten
- modernisiert und bezugsfertig
- Echtholzparkett, Eiche, geölt
- 2 Badzimmer
- 1 Garage
- großer Außenstellplatz (Kies)
- neuwertige Küche
- UG mit separatem Eingang als Gästezimmer, Büro etc.
- Fertighaus SäbuWerk, Holzständerbauweise
- Pelletofen im Wohnzimmer
- Nachtspeicherheizung
- Mini-Solaranlage auf dem Dach, ist erweiterbar

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Freudenberg-Alchen, umgeben von viel Natur und ideal für Menschen, die das ruhige Landleben suchen und dennoch gute Anbindung an die Umgebung wünschen. Die Universitätsstadt Siegen als Herz der Region Siegerland-Wittgenstein hat rund 110.000 Einwohner und ist Zentrum für Wirtschaft und Kultur im südlichen Westfalen. Der landschaftliche Reiz von Wäldern und Hügeln findet sich auch in der Stadt wieder, die auf 8 Bergen erbaut wurde. Eine reizvolle Altstadt mit historischen Sehenswürdigkeiten und das "Krönchen" als Wahrzeichen der Stadt ergeben ein unverwechselbares Bild. Freudenberg-Alchen ist ein Stadtteil der Stadt Freudenberg im Südwesten von Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Freudenberg liegt im Kreis Siegen-Wittgenstein in der Region Siegerland, etwa nördlich von Siegen. Alchen ist ein malerischer Ortsteil, der für seine naturnahe Lage und seine ruhige, ländliche Atmosphäre bekannt ist. Freudenberg-Alchen ist von Wäldern und Hügeln umgeben und hat eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, darunter auch Siegen, das etwa 9 Kilometer entfernt ist. Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte liegen in unmittelbarer Umgebung. Verkehrsanbindung: Siegen liegt verkehrsgünstig zwischen Köln und Frankfurt a.M. an der Autobahn A45. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und wird ergänzt durch den in 20 Minuten erreichbaren Siegerland-Flughafen.

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 119.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25049014 - 57258 Freudenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

Löhrstraße 45 Siegen
E-Mail: siegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com