

Freudenberg – Freudenberg

Exklusive Doppelhaushälfte mit Wohlfühlgarantie in OT-Freudenberg

Objektnummer: 24049021

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 863 m²

Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

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

Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24049021
Wohnfläche	ca. 198 m ²
Dachform	Pulldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Balkon

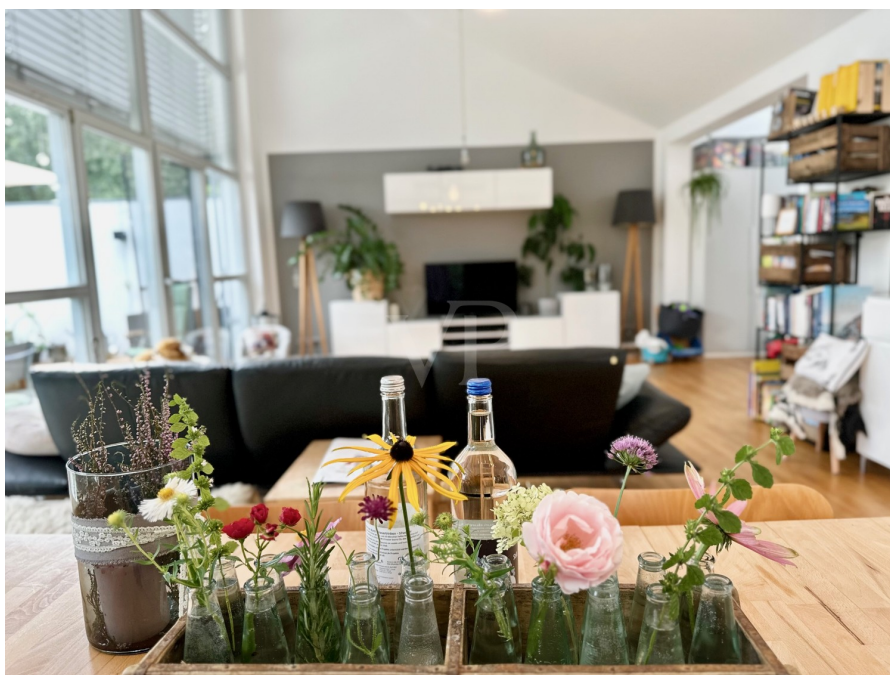
Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	31.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

- Wir bitten um Ihr Verständnis -

Zum Schutz unserer Eigentümer
veröffentlichen wir keine Grundrisse

Bitte stellen Sie eine Anfrage und
erhalten somit kostenfrei einen
Grundriss zu dieser Immobilie.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team
Siegen

www.von-poll.com



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und idyllischen Lage von Freudenberg-Alchen präsentiert sich diese moderne Doppelhaushälfte, die 2003 erbaut wurde und auf einem großzügigen Grundstück von 863 m² steht. Mit einer Wohnfläche von ca. 198 m² bietet dieses Haus ein stilvolles Zuhause, das höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung vereint. Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre, die durch die hellen, lichtdurchfluteten Räume und die hohen Decken im Wohn- und Essbereich geschaffen wird. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderbaren Blick auf die angrenzende Terrasse, die ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien ist. Die elektrischen Raffstores sorgen dabei für zusätzlichen Sonnenschutz und Privatsphäre. Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Hochwertiges Parkett und stilvolle Fliesen unterstreichen das moderne Ambiente, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt. Dank der neuwertigen Erdwärmepumpe wird das Haus effizient und umweltfreundlich beheizt. Im Untergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die alle einen Zugang zur zweiten, ruhig gelegenen Terrasse bieten. Ein modern ausgestattetes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Zusätzlich finden Sie hier auch den Technikraum sowie einen Keller und die Waschküche. Ein kleiner Abstellraum unter der Treppe sorgt für weitere Struktur. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist das im Jahr 2010 erbaute und separate 29 m² große Gartenhaus, das als kleines Apartment genutzt werden kann. Hierin befindet sich eine Küche, ein Schlafraum, eine Sauna, eine Wellnessbadewanne mit Dusche und einem WC. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Diese Doppelhaushälfte ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort zum Wohlfühlen, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen in einer ruhigen und naturnahen Umgebung legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Die virtuelle Besichtigung startet hier: <https://von-poll.com/tour/siegen/CgIj> Die Übergabe des Hauses kann im Sommer 2025 erfolgen ggfls. früher.

Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung (Erdwärme Bj. 2021)
- Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb
- 2021 alle Böden mit Parkett ausgestattet
- neuwertige Erdwärmepumpe
- Gartenhaus mit Apartment 29m² groß
- Sauna mit Wellnessbereich
- helle Räumlichkeiten
- offene Küche
- 2 Terrassen
- neuwertige Badezimmer
- Smart home System
- elektrische Raffstores

Provinzial Gebäude und Elementarversicherung: 709 EUR pro Jahr

EON Strom: 1.315 EUR pro Jahr 3.000 kw/h

EON Heizstrom: 1.505,- EUR pro Jahr 8.600 kw/h

Stadt Frdbg. Abgaben (Grundsteuer, Abfallgebühr, Straßenreinigung/Winterdienst) 1.153 EUR pro Jahr

Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Alles zum Standort

Alchen liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes Freudenberg und ist mit 1907 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil Freudenbergs. Die Hauptverkehrsverbindungen zum Stadtzentrum Freudenberg und zum Oberzentrum Siegen bilden die Kreisstraßen K 6 (Seelbacher Straße/Bühler Straße) und K 22 (Im Seifen, Richtung Niederholzklau). Ausgehend vom alten Ortskern, am Zusammenfluss der beiden Bäche Alche und Seifen, hat sich Alchen entlang der Verkehrswege von Siegen nach Bühl und von Alchen nach Niederholzklau entwickelt. Im Laufe der Zeit ist so der Charakter eines Straßendorfes entstanden. Der Ortsteil befindet sich in direkter Nähe zu dem Naturschutzgebiet Trupbacher Heide.

Objektnummer: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 31.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24049021 - 57258 Freudenberg – 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