

Freudenberg – Freudenberg

# Exklusive Doppelhaushälfte mit Wohlfühlgarantie in OT-Freudenberg

CODE DU BIEN: 24049021

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 863 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24049021
Surface habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Balcon

CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation finale d'énergie	31.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chaleur géothermique		

CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété

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



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



CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## La propriété



The advertisement features a central graphic with three devices: a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The desktop monitor displays a real estate search interface with a map and property details. The smartphone shows a search profile creation screen with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile) and a QR code. The tablet shows a search results page. To the right of the graphic is a dark blue vertical panel with the Von Poll Immobilien logo at the top, followed by the headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property.) and the subtext 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Marked search customers learn early about new real estate offers.). At the bottom of this panel is the website address 'www.von-poll.com'.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> steht. Mit einer Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Détails des commodités

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

Provincial 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

**CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 31.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Günther

---

Löhrstraße 45 Siegen  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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