

Freudenberg – Freudenberg

# Exklusive Doppelhaushälfte mit Wohlfühlgarantie in OT-Freudenberg

Número da propriedade: 24049021

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 198 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 863 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24049021
Área	ca. 198 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	498.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Varanda

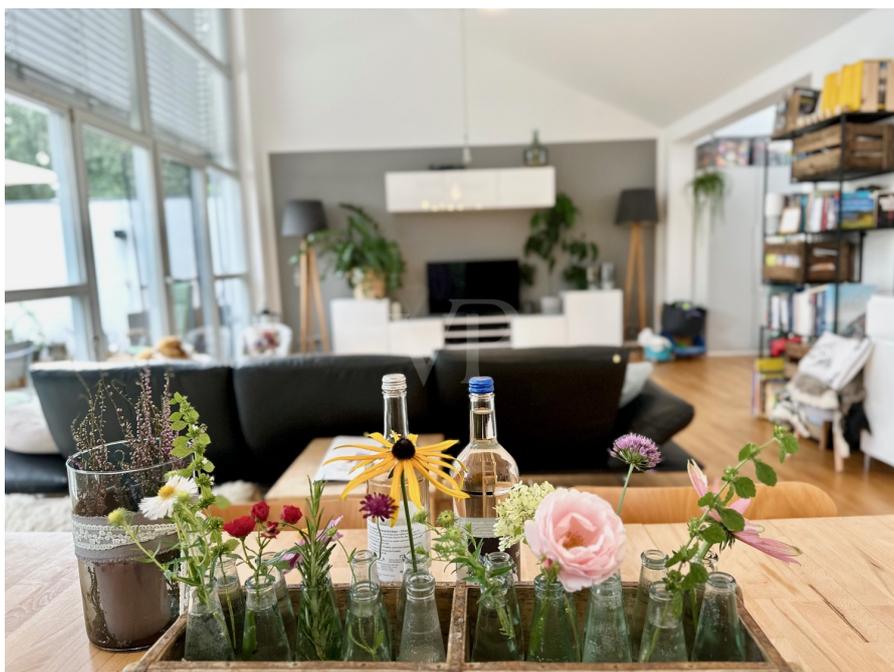
Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Energia geotérmica	Consumo final de energia	31.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.09.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Geotérmico		

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



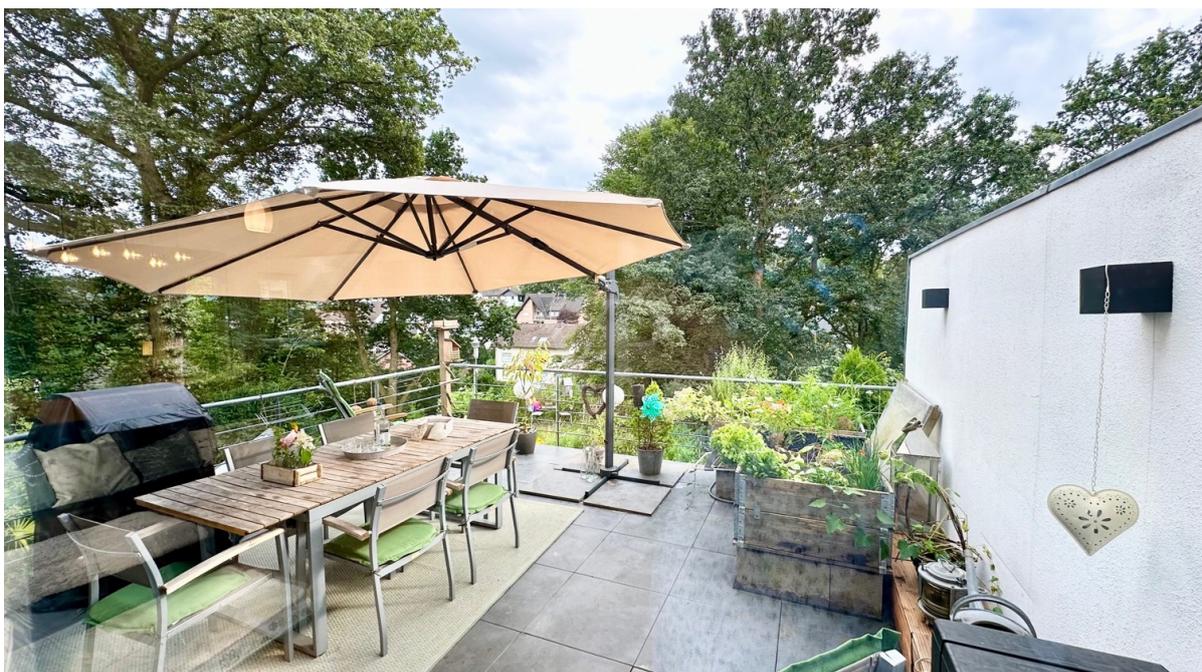
Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



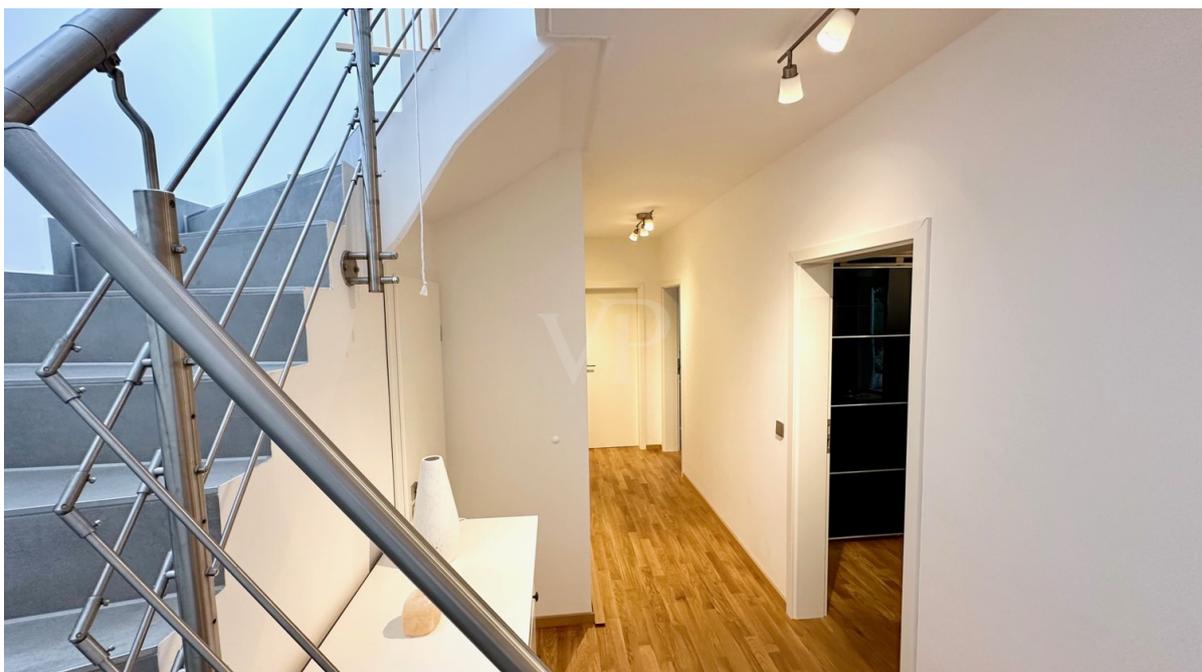
Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel

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



Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Detalhes do equipamento

- 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

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

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 24049021 - 57258 Freudenberg – Freudenberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)