

**Kapitalanleger aufgepasst!**

**Freistehendes vermietetes 4 Familienhaus mit Pool in Freudenberg zu verkaufen**

**Jährliche Rendite von ca. 5% (steigerungsfähig)**

Exposé 0410022

**Kaufpreis : 685.000 €**

**Lage: Waldnahe und ruhige, jedoch zentrale Lage in einem Ortsteil von Freudenberg**

**Wohnfläche insg. ca. 400m²**

**Baujahr: 1997**

**Objektbeschreibung:**

**Die Kapitalanlage wurde in Massivbauweise erstellt und besteht aus zwei Häusern mit jeweils getrennten Hauseingängen. Dieses gliedert sich wie folgt:**

**Wohnung 1: ca. 55m ² bestehend aus 2 Zimmern, Küche mit Einbauküche, Diele, Bad mit Dusche und Wanne sowie einer Terrasse.**

**Wohnung 2: Maisonette Wohnung ca. 130m² bestehend aus 4 Zimmern, Küche mit Einbauküche und Abstellraum, Diele, 2 Bädern mit Dusche und Wanne, 2 Balkonen und einer Terrasse.**

**Wohnung 3: ca. 65m² bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad mit Dusche und Wanne sowie einem Balkon.**

**Wohnung 4: ca. 150m² bestehend aus 2 Zimmern, Küche mit Einbauküche, Diele, Bad mit Dusche und Wanne sowie einem Balkon.**

**Grundstück:**

**Das ca. 640m² große Grundstück ist mit einem repräsentativen Staudengarten und einem pflegeleichten Rasen angelegt. Das Highlight des Gartens, ist der fest verbaute Salzwasserpool (ca. 5,5x3 Meter & 1,20m Tiefe) welcher mit einer Wärmepumpe beheizt und somit auch in den frühen und späten Monaten des Jahres genutzt werden kann. Dieser ist selbstverständlich mit einer Sommer-Solarabdeckung und einer Winterabdeckung auf Edelstahlrohrunterstützung, ausgestattet. Die Reinigungs- und Steuertechnik des Pools befinden sich in einer der Garagen.**

**Zudem befindet sich im Gartenbereich noch eine kleine Hütte, welche zum Lagern von Holz, Gartengeräten etc. genutzt wird.**

**Eine Außendusche sowie ausreichend Wasseranschlüsse und Steckdosen sind ebenfalls im Gartenbereich vorhanden.**

**Ausstattung:**

**Sämtliche Bäder des Objektes sind mit hochwertigen Bodenfliesen ausgestattet und deckenhoch gefliest. In den einzelnen Wohneinheiten wurden ebenso Fliesen als Bodenbeläge gewählt, jedoch sind manche Räume auch mit Echtholzparkett ausgestattet. Die Decken in den einzelnen Wohnungen wurden mit dekorativen, weißen Holzpanelen verkleidet. Zudem verfügt jede Wohneinheit über separat ablesbare Strom- und Wasserzähler.**

**Desweiteren ist jede Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet.**

**Zum Objekt gehören 2 Garagen mit Funktor ein großes Carport, sowie 4 PKW-Stellplätze.**

**Beheizt werden die Wohnungen im Wesentlichen durch eine Fußbodenheizung, welche durch die Wärmemengenzähler separat ablesbar sind. Der wesentliche Energieträger ist Öl. Außerdem besteht die Möglichkeit, alle 4 Wohneinheiten mit einem Kamin auszustatten. Die Anschlüsse hierfür sind bereits vorhanden.**

**Der doppelwandige, unterirdische Öl-Tank mit einem Fassungsvermögen von 10.000 l wurde vor kurzem gesäubert und eingehend inspiziert. Zudem wurde vor ca. 8 Monaten ein neuer Brenner und Regler verbaut.**

**Zu erwähnen ist auch noch der unterirdische Regenwassertank mit einem Fassungsvermögen von 6.800l Regenwasser. Dieser ist an die Toilettenspülungsleitungen, die Gartenbewässerung und die Waschmaschinenleitungen angeschlossen. Auch dieser Tank wurde erst vor kurzem fachgerecht gereinigt und inspiziert.**

**Für beide Haushälften gibt es je einen separaten Wasch- und Trockenraum. Insgesamt befinden sich am Objekt 4 überdachte Balkone sowie 3 Terrassen.**

**Die begehbaren Dachböden der Häuser bieten zudem weitere Stauraummöglichkeiten.**

**Das Dach ist selbstverständlich von innen isoliert (Steinwolle) und wurde mit permanent glänzenden, schwarzen Dachpfannen eingedeckt, sodass sich keine Verschmutzungen wie bsp. Moosablagerungen etc. bilden können.**

**Sonstiges:**

**Drei der insgesamt 4 Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die erzielbare, jährliche Kaltmiete liegt bei ca. 34.320 €. Daraus ergibt sich eine erzielbare, jährliche Rendite von ca. 5 %**

**Besonders sticht die hervorragende Lage dieser hochwertigen Kapitalanlage hervor. Sie befindet sich in einer ruhigen, waldnahen Sackgasse und ist dennoch sehr zentral gelegen.**

**Die Fahrzeit nach Freudenberg beträgt lediglich ca. 10 Minuten , zur Autobahnauffahrt sind es ca. 5 Km und der Siegener Bahnhof liegt etwa ca. 6 Km entfernt.**

**Ein Kindergarten und die Grundschule sind fußläufig zu erreichen, ebenso befindet sich ca. 3 Minuten Fußweg vom Objekt entfernt eine Bushaltestelle. Ein Kinderspielplatz ist nur ca. 50m entfernt.**

**Siegen & Freudenberg bieten Ihnen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Von Banken, Schulen, Ärzten & Apotheken bis hinzu Lebensmittelgeschäften, Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen, ist hier wirklich alles vorhanden.**

**Provision: 4% zzgl. MwSt.**

**Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung!**