

# Exposé

## Maisonette in Freudenberg

### Maisonette in Freudenberg, wohnen wie im eigenen Haus



Objekt-Nr. OM-456991

### Maisonette

Verkauf: **436.800 €**

57258 Freudenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	172,80 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliche 172,8 m<sup>2</sup> große Maisonette ETW in Freudenberg in ruhiger Wohnlage am Waldrand für Naturverbundene, die gerne morgens spazieren gehen oder frische Luft einatmen wollen, die richtige ETW mit KAMIN und FUSSBODENHEIZUNG.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine komfortable Maisonette-Wohnung in sehr hochwertiger Porotonbauweise.

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Erd- und Dachgeschoss.

Der ausgebaute Spitzboden dient zusätzlich als großzügiger Nutz- und Hobbyraum.

Aus der ansprechender Empfangsdiele gelangt man in die offen gehaltene Wohnküche mit integriertem Essbereich. In der Küche ist eine neuwertige Einbauküche mit Abzugshaube und Kühlschrank im Kaufpreis enthalten jedoch ohne Herd, Kochfeld, Spüle, Spülmaschine.

Der zusätzliche Hauswirtschaftsraum hat Platz für Waschmaschinen, Wäschetrockner und Vorratsraum.

Aus der Diele gelangt man auch in das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit großer Terrasse und gepflegtem Gartenbereich.

Das Wohnzimmer besitzt einen schönen Kachelofen mit gemütlicher Kaminecke.

Auch das helle, freundliches Arbeitszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten bieten ein tolles Arbeitsumfeld. Ferner befindet sich ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss befinden 2 schöne Schlafräume, ein nach oben hin offenes Studio-Zimmer, wo man einen 2. Ofen integrieren kann, sowie ein Badezimmer mit großer Eckbadewanne und separater Dusche.

## Ausstattung

Das Haus wurde als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in niedrigenergiebauweise geplant und dann in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Einliegerwohnung befindet sich im Kellergeschoss und besitzt einen separaten Eingang.

Das Wohnhaus wird durch eine moderne Gas-Brennwertheizung beheizt.

Die Gasheizung wurde im Jahr 2008 erneuert.

Der Kachelofen dient nicht nur der schönen Optik, sondern ist auch eine energetisch sinnvolle Unterstützung der Heizung.

Neuer Energieausweis Stand 18.05.2026 Gültig bis 18.05.2036

Energieverbrauch dieses Gebäudes 74,2 Kwh / (m<sup>2</sup>a)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Fußboden:

Parkett, neue Vinylböden in 2 Schlafräumen, Fliesen, Sonstiges (s. Text).

Des Weiteren sämtliche Räume bis zum Treppenaufgang und Küche - Esszimmer - erhielten im November 2024 einen neuen Anstrich

Weitere Ausstattung:

Kamin, Einbauküche, Vollbad, Gäste-WC mit neuer Boden, Terrasse, Garten, Keller...

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Die Wohnaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen.

HINWEIS: Bitte keine Makleranfragen! Das Objekt wird rein privat veräußert.

## Lage

Freudenberg, ein historischer Ort mit Flair. Die beschauliche Altstadt mit Ihren hübsch restaurierten Fachwerkhäusern verleiht Freudenberg einen einzigartigen Charakter. Dem Besucher werden vielfältige Attraktionen geboten. Zu nennen sind hier besonders die Freilichtbühne, das Freibad, Reit- und Sportanlagen und vor allem die vielen Wanderwege.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Haus Ansicht von vorne

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Wohnzimmer Aussicht zum Garten

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Schlafräume



Küchen

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Garten im Winter u. Gartenhaus



Garten im Winter

# Exposé - Galerie



Garten im Herbst



Der fremde Gast:.)

# Exposé - Grundrisse

HWR			11,27 m <sup>2</sup>
Küche			25,63 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer			29,05 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer			10,91 m <sup>2</sup>
WC			2,22 m <sup>2</sup>
Diele mit Treppe			13,12 m <sup>2</sup>
Bad	10,81 abzügl.	0,84*0,5	10,39 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	22,48 abzügl.	3,95*0,5	20,51 m <sup>2</sup>
Studio	28,16 abzügl.	5,18*0,5	25,57 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,54 abzügl.	4,08*0,5	12,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	~ 3,05 abzügl.	1,28*0,5	2,41 m <sup>2</sup>
Flur mit Treppe KG			3,67 m <sup>2</sup>
Flur mit Treppe OG			<u>10,98 m<sup>2</sup></u>
			178,11 m <sup>2</sup>
abzügl. 3 % Putz			<u>172,76 m<sup>2</sup></u>

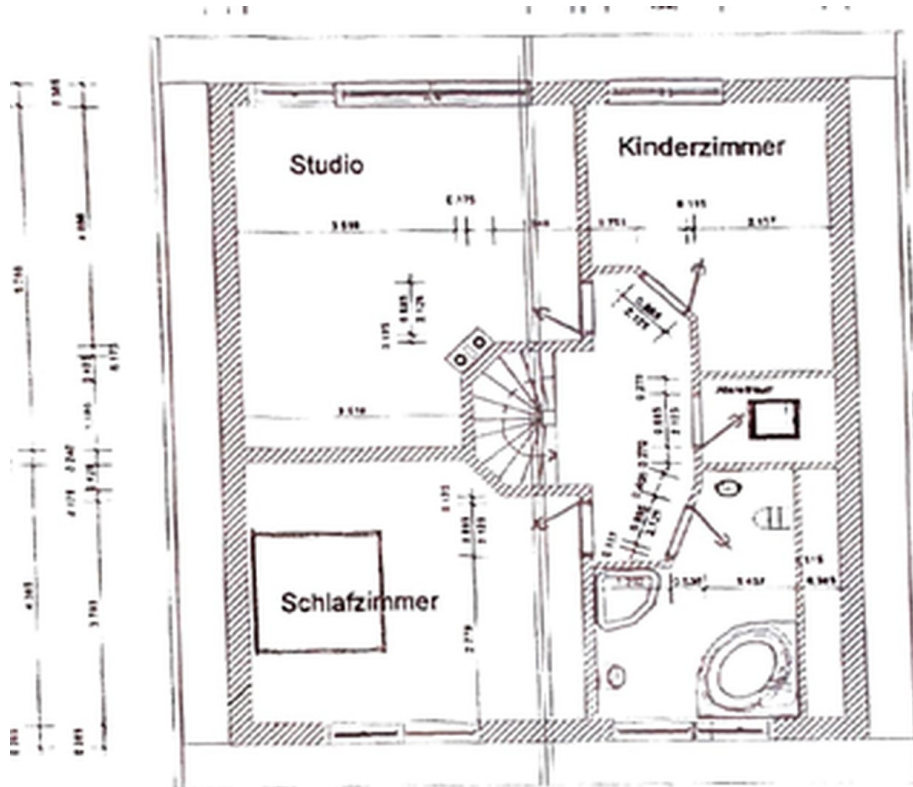
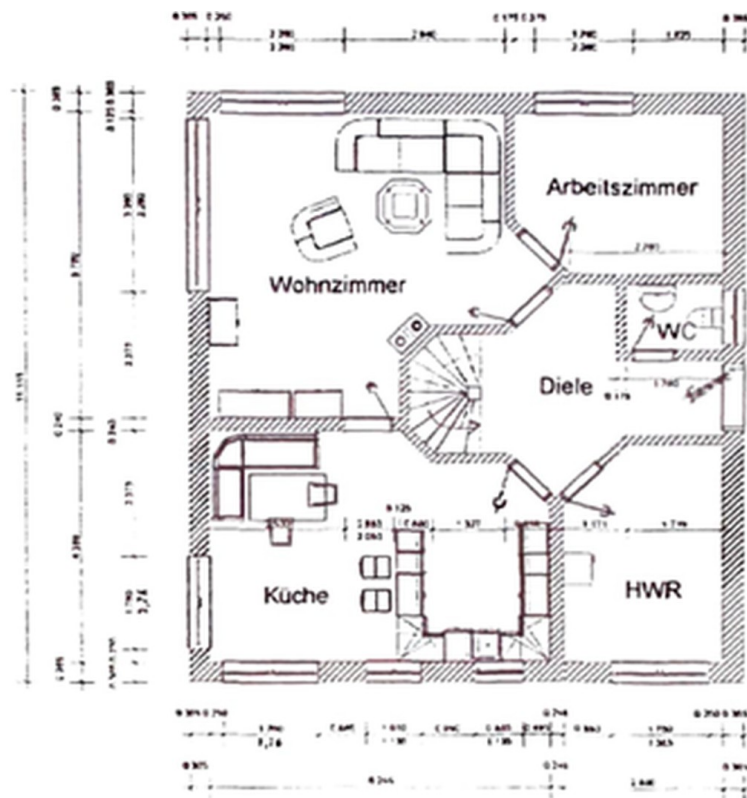
Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse

Keller 1	6,40 m <sup>2</sup>
Flur 2	7,83 m <sup>2</sup>
Keller 2	12,68 m <sup>2</sup>
Garage	<u>35,31 m<sup>2</sup></u>
	55,82 m <sup>2</sup>
abzgl. 3 % Putz	<u>54,15 m<sup>2</sup></u>

Keller und Garage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

