

## Einfamilienhaus in Freudenberg

**WRS Immobilien - Freudenberg - direkt  
im Zentrum + am Main - saniertes EFH  
mit Einzelgarage**



**Objekt-Nr. 1850**  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **258.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Stumpp  
Telefon: 06101 5195745

97896 Freudenberg  
Baden-Württemberg

Baujahr	1653	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Haus wurde 2016 kernsaniert. Ursprünglich waren es 2 Doppelhaushälften (Baujahr links 1653 - Baujahr rechts 1912).

Hier wurde durch die Zusammenlegung alles erneuert und bietet nun auf 3 Etagen Platz für eine Großfamilie.

Das Objekt liegt zentral, aber dennoch sehr ruhig und der Main / Mainstrasse ist in 1 Minute erreichbar.

## Ausstattung

Wohnzimmer

Esszimmer

4 Schlafzimmer

Gäste-WC

Küche mit EBK

Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluß

Ankleidezimmer direkt vom Schlafzimmer begehbar

Tageslicht-Duschbad im EG

großer Balkon mit Blick auf den Main

große Einzelgarage

Keller - Teilunterkellerung - alter Gewölbekeller

Das Haus wird mit modernen Elektrodeckenheizungen beheizt, die sich pro Raum digital steuern lassen.

Ebenso sind im Zimmer im EG / im Wohnzimmer im OG und im Hauptschlafzimmer im 2. OG je ein Kamin zu Befuerung verbaut

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

**\*\*Elegantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt\*\***

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus, das sowohl durch seine exzellente Lage als auch durch seine stilvolle Architektur besticht. Das Anwesen ist ideal für anspruchsvolle Immobilieninteressenten, die sowohl Ruhe als auch urbane Annehmlichkeiten schätzen.

**\*\*Fakten zum Objekt:\*\***

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine geräumige Raumaufteilung. Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine elegante Kombination aus traditionellem und modernem Design. Besondere Highlights sind der lichtdurchflutete Wohnbereich, die moderne Einbauküche und die luxuriösen Bäder. Mehrere Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien oder Gäste. Zudem steht Ihnen eine geräumige Garage zur Verfügung, die Platz bietet.

#### **\*\*Lage und Umgebung:\*\***

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die nicht nur durch ihre erstklassige infrastrukturelle Anbindung besticht, sondern auch durch eine Vielzahl von attraktiven Points of Interest (POIs). Die nächste Bushaltestelle Rathaus ist nur 100 Meter entfernt und bietet hervorragende Anbindungen an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Auch die nächstgelegene Bahnstation Freudenberg-Kirschfurt ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an weiterführende Verkehrswege.

Für den internationalen Jetset oder Geschäftsreisende ist der nächstgelegene internationale Flughafen lediglich eine kurze Fahrt entfernt. Auch die Nähe zu den Autobahnen sorgt für eine exzellente Erreichbarkeit und verleiht dieser Lage eine besondere Attraktivität für Vielreisende.

#### **\*\*Annehmlichkeiten in der Umgebung:\*\***

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche E-Ladepunkte für umweltbewusste Autofahrer, etwa die E-Ladestation in nur 44 Metern Entfernung. Für gastronomische Genüsse sorgen renommierte Restaurants wie Zum Glück, nur 54 Meter weit entfernt, und Das Amtshaus, in lediglich 96 Metern Entfernung. Für entspannte Abende empfiehlt sich ein Besuch in der Altstadtshänke, die lediglich 77 Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegt.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Nahversorgung. Medizinische Einrichtungen und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

#### **\*\*Bevölkerungsstruktur:\*\***

Die Umgebung ist geprägt durch einen hohen Anteil an Einwohnern mittleren Alters, was eine lebendige und zugleich harmonische Nachbarschaft sicherstellt. Mit gutbürgerlicher Struktur und einem hohen Grad an persönlichem Wohnraum genießen Sie hier ein hohes Maß an Lebensqualität und Sicherheit.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein echtes Zuhause inmitten urbaner und doch ruhiger Umgebung.

## **Lage**

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, welche zahlreiche Vorzüge für Immobilieninteressenten bietet. Diese Gegend ist bekannt für ihre durchdachte Infrastruktur und die Vielfalt an verfügbaren Dienstleistungen, die das tägliche Leben komfortabel und unkompliziert gestalten.

Eines der Highlights der Umgebung ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle, "Rathaus", liegt lediglich 100 Meter entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in alle Teile der Stadt. Für Pendler ist die Bahnstation "Freudenberg-Kirschfurt" in nur 423 Metern Entfernung ebenfalls schnell zu erreichen. Zudem ist der nächste internationale Flughafen in ca. 80 Kilometern Entfernung, was eine verlässliche Anbindung an internationale Ziele ermöglicht.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Versorgungseinrichtungen. Für kulinarische Genüsse bieten sich die Restaurants "Zum

Glück" (54m) und "Das Amtshaus" (96m) an, die mit einer breiten Auswahl an Speisen und Getränken überzeugen. Wer auf den Komfort von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge Wert legt, findet in nur 44 Metern Entfernung eine E-Ladestation, die das nachhaltige Fahren erleichtert.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend: Die "Marienapotheke" liegt in nur 90 Metern Entfernung und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Gesundheitsdienstleistungen. Für Familien mit Kindern ist insbesondere der naheliegende "Spielplatz" (101m) von großer Bedeutung, der ausreichend Raum für abwechslungsreiche und sichere Freizeitgestaltung bietet.

Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch ein angenehmes und stabiles soziales Umfeld aus. Die demographischen Daten deuten auf eine ausgewogene Altersstruktur der Anwohner hin, was zu einem harmonischen Miteinander in der Nachbarschaft beiträgt. Die Bevölkerungsdichte ist maßvoll, wodurch das Leben hier ruhig und unbeschwert ist.

In puncto Individualmobilität genießt diese Lage ebenfalls eine hohe Wertschätzung. Die Anbindung an die nahegelegenen Autobahnen wie z.B. die A3 bietet schnelle Verbindungen ins Umland und zu wichtigen Wirtschaftszentren.

Zusammengefasst stellt die Immobilie durch ihre erstklassige Lage, die Vielzahl an erreichbaren Dienstleistungen und die gute Verkehrsanbindung eine ideale Wahl für anspruchsvolle Immobilieninteressenten dar. Ob für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – diese Lage bietet alles, was das Herz begehrt.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zimmer - EG



# Exposé - Galerie



Zimmer - Bild 2 - EG



Duschbad - EG

# Exposé - Galerie



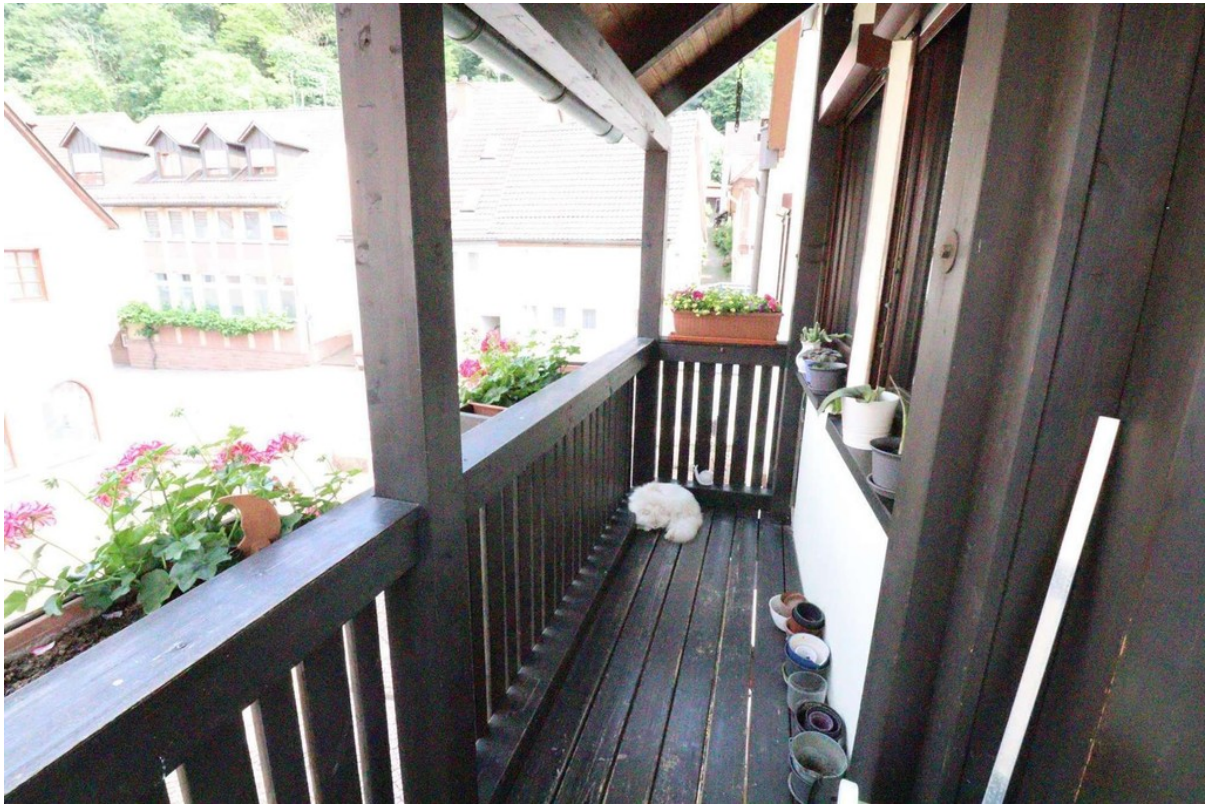
Duschbad - Bild 2 - EG



Gäste-WC - EG



# Exposé - Galerie



Balkon - Bild 1



Balkon - Bild 2



# Exposé - Galerie



Balkon DG



Balkon



# Exposé - Galerie



Esszimmer - OG



Blick auf den Dorfplatz - vom



# Exposé - Galerie



Flur 1 - EG



Küche - EBK - OG

# Exposé - Galerie



Kamin - Wohnzimmer - Esszimmer



Schlafzimmer - Bild 1 - 2. OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Bild 2 - 2. OG



Ankleidezimmer - DG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer - Bild 1 - OG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Bild 2 - OG



Kamin - Wohnzimmer - Esszimmer



# Exposé - Galerie



Kellerabgang - Gewölbekeller



Einzelgarage