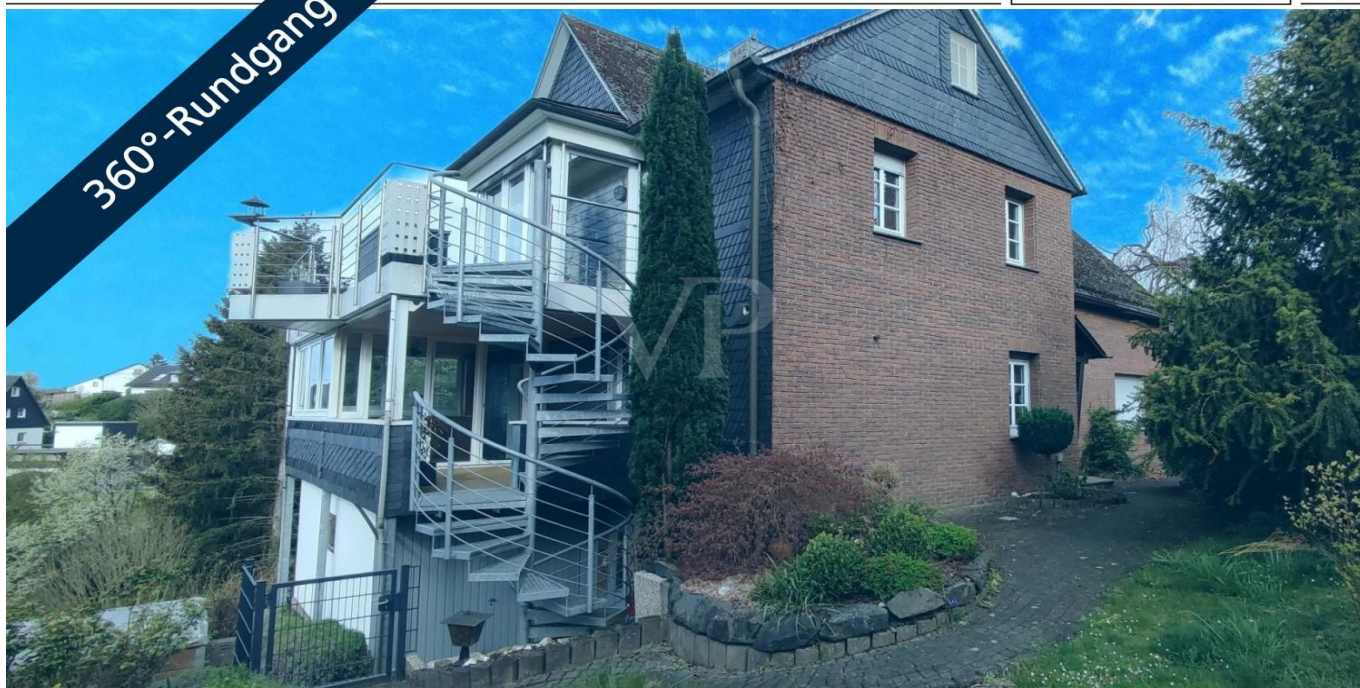


Wilnsdorf / Obersdorf

sonniges Einfamilienhaus in bester Lage von Wilnsdorf/Obersdorf

Property ID: 23049029

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.000 m²

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

At a glance

Property ID	23049029
Living Space	ca. 240 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	589.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	12.10.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	102.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**, für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)

www.von-poll.com



Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

The property



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

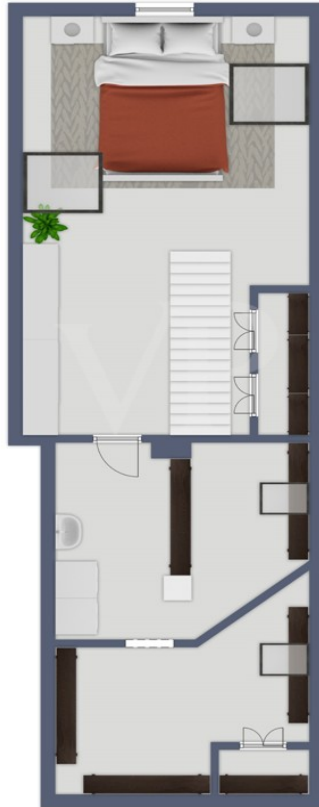
Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

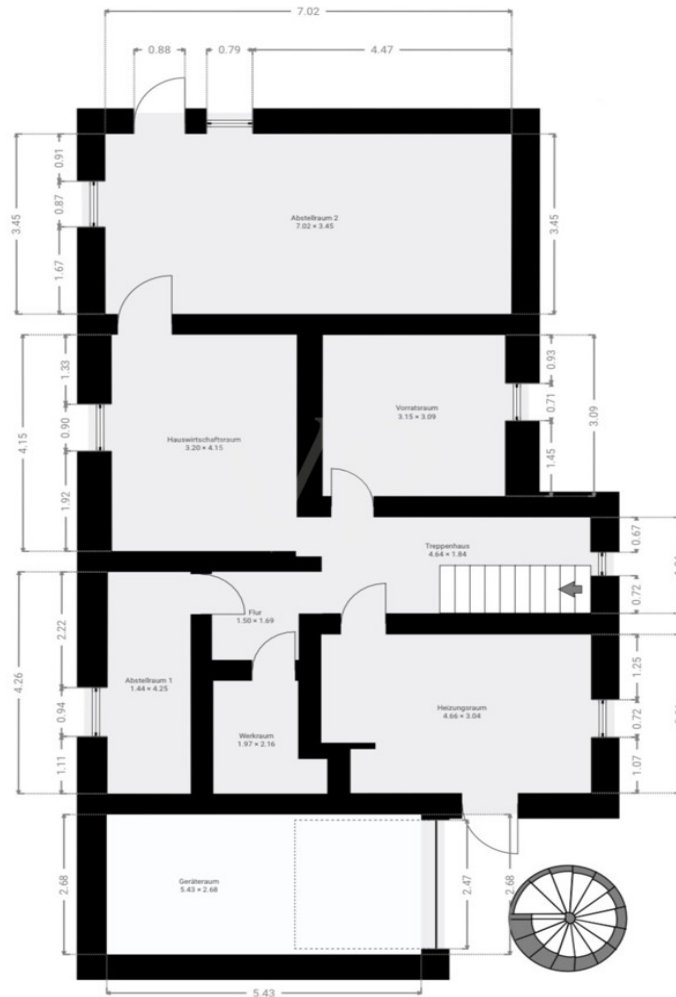


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

▼ KG



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

A first impression

Willkommen im wunderschönen Zweifamilienhaus in Wilnsdorf/Obersdorf! Dieses großzügige Zweifamilienhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1928. Durch stetige Sanierungen und Modernisierungen ist davon kaum noch etwas zu sehen und so präsentiert sich diese Immobilie sehr modern und energieeffizient. Mit 240 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern vereint auch zeitlose Eleganz mit modernem Komfort. Im Jahr 2021 wurde das gesamte Haus mit viel Liebe zum Detail und Engagement für höchste Wohnqualität komplett renoviert. Die neue Gasheizung aus dem Jahr 2023 sorgt nicht nur für behagliche Wärme, sondern auch für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Lösung. Das Haus verfügt über einen Carport mit witterungsunabhängigem Zugang zum Haus und einen gepflegten Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet oder als vielseitiger Raum genutzt werden kann. Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und schaffen eine einladende Atmosphäre, wobei der Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses für Gemütlichkeit sorgt. Der Garten ist ein grünes Paradies mit einer charmanten, toll ausgestatteten Gartenhütte die zum Feiern einlädt, oder einfach zum Entspannen. Der Wintergarten, der Balkon und die Terrasse erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten ideale Plätze, um die Natur zu genießen. Und als wäre das nicht schon genug, gibt es einen Balkon, der von der Küche und dem Wohnzimmer aus zugänglich ist, sowie eine Sauna für entspannte Stunden. Dieses Zweifamilienhaus ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause, das Tradition mit modernem Luxus verbindet. Willkommen in einer Oase der Entspannung und des Wohlbefindens!

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Details of amenities

- neue Buderus Gasheizung
- Echtholzpaket
- Kamin und Sauna
- Wintergarten
- mehrere Terrassen
- Fußbodenheizung im Bad in der oberen Etage
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrischer Sonnenschutz
- Garage und Carport
- gepflegter, schön angelegter Garten
- Geräte Garage hinter dem Haus

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

All about the location

Die Gemeinde Wilnsdorf liegt in Nordrhein-Westfalen, im südlichsten Zipfel des Siegerlandes. Jeder, der auf der Bundesautobahn A 45 ("Sauerlandlinie") Richtung Dortmund oder Frankfurt fährt, und dabei auch Herborn und Siegen passiert, kommt an Wilnsdorf und der gleichnamigen Autobahnabfahrt vorbei. Ferner führt die Bundesstraße 54 durch Wilnsdorf. Im Hauptort Wilnsdorf, wo sich u.a. auch die Gemeindeverwaltung befindet, leben ca. 3.600 Menschen. Die Gemeinde Wilnsdorf im Gesamten können ca. 21.000 Einwohner Ihr zu Hause nennen. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Obersdorf-Rödgen. Obersdorf-Rödgen zählt mit Abstand zu den beliebtesten Wohngegenden im Kreis Siegen Wittgenstein.

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

Löhrstraße 45 Siegen
E-Mail: siegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com