

Wilnsdorf

## Living in the countryside – Attractive detached house with large garden and conservatory in Flammersbach

Property ID: 25049026



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

**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.217 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

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

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## At a glance

Property ID	25049026
Living Space	ca. 156 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	194.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## The property





Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## The property





Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## The property





Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## The property





Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## The property



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Dominic Bender | ☎ 0271 - 31 76 62 0

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



VON POLL  
FINANCE

## 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





Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## A first impression

In a sunny, quiet location in Flammersbach, this charming detached house, built in 1971, awaits you. Nestled on a generous plot of approximately 1,217 square meters, the property offers ample space and numerous possibilities for families, nature lovers, or anyone wishing to fulfill their dream of living amidst nature. The house is in excellent condition and boasts a well-designed layout and a pleasant living atmosphere. The two wood-burning stoves (masonry heaters), which enjoy grandfathered rights, provide cozy warmth on cold days. A particular highlight is the beautifully landscaped garden, offering plenty of space for relaxation, play, and creative landscaping. Here, you can fully enjoy nature. Another highlight is the bright, inviting conservatory, which harmoniously extends the living space and offers a wonderful view of the surrounding greenery in every season. Whether enjoying breakfast in the morning sun or relaxing evenings overlooking the garden, this area will quickly become your favorite spot in the house. A modern bathroom with underfloor heating is also included. The gas heating system, installed in 2022, and the windows have also been replaced. This property ideally combines tranquility, a connection to nature, and high-quality living, making it perfect for those seeking a home with character and ample space.

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## Details of amenities

- neuwertige Heizung
  - toller Wintergarten
  - Kaminöfen (Grundöfen)
  - Balkonkraftwerk
  - 3 Pkw-Stellplätze
  - 1 PKW-Garage
  - schöne und gepflegte Außenanlage
- Grundbesitzabgaben: 1.162,- EUR p. J.



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## All about the location

Wilnsdorf in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine stabile, sichere Wohnatmosphäre, die besonders Familien ein ideales Umfeld bietet. Mit rund 20.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine solide Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität und einer verkehrsgünstigen Anbindung über die A45. Die Region ist geprägt von einem gesunden Mittelstand, der für wirtschaftliche Stabilität sorgt, während die Nähe zu Siegen zusätzlichen urbanen Komfort ermöglicht. Familien schätzen hier vor allem die ruhige, grüne Umgebung, die Raum für Privatsphäre und eine nachhaltige Wertentwicklung von Immobilien bietet.

Die familienfreundliche Infrastruktur Wilnsdorfs zeigt sich besonders in der Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen. So sind Grund- und Realschulen innerhalb von etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und bequem macht. Kindergärten wie das Evangelische Familienzentrum Kunterbunt sind ebenfalls gut erreichbar und schaffen eine vertrauensvolle Betreuung in unmittelbarer Nähe. Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen verschiedene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in einem Umkreis von rund 20 bis 30 Minuten zu Fuß zur Verfügung, was im Alltag für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit sorgt. Auch das nahegelegene Marien Klinikum in Siegen ist mit dem Auto schnell erreichbar und gewährleistet umfassende medizinische Versorgung.

Freizeitangebote tragen maßgeblich zum familienfreundlichen Charakter der Region bei: Spielplätze sind bereits in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportvereine und Grünflächen in angenehmer Nähe vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung bieten. Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants lädt zu gemeinsamen Stunden ein und bereichert das soziale Miteinander. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in wenigen Gehminuten gesichert, sodass auch ohne Auto eine komfortable Mobilität gewährleistet ist.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft, Sicherheit und eine naturnahe, dennoch gut erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Wilnsdorf als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Hier verbindet sich Lebensqualität mit einer zukunftsorientierten Wohnumgebung – ein Zuhause, in dem sich Generationen wohlfühlen.

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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