

Wilnsdorf

Vivir en el campo: atractiva casa unifamiliar con amplio jardín y invernadero en Flammersbach

Número de propiedad: 25049026



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.217 m²

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25049026
Superficie habitable	ca. 156 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	194.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	19.05.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propiedad

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



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Una primera impresión

En una ubicación soleada y tranquila en Flammersbach, le espera esta encantadora casa unifamiliar, construida en 1971. Ubicada en una amplia parcela de aproximadamente 1217 metros cuadrados, la propiedad ofrece amplio espacio y numerosas posibilidades para familias, amantes de la naturaleza o cualquiera que desee hacer realidad su sueño de vivir en plena naturaleza. La casa se encuentra en excelentes condiciones y presume de una distribución impecable y un ambiente agradable. Las dos estufas de leña (calentadores de mampostería), con derechos adquiridos, proporcionan un calor acogedor en los días fríos. Un punto culminante es el hermoso jardín, que ofrece amplio espacio para relajarse, jugar y crear un paisajismo creativo. Aquí podrá disfrutar plenamente de la naturaleza. Otro punto a destacar es el luminoso y acogedor invernadero, que amplía armoniosamente el espacio habitable y ofrece una maravillosa vista de la vegetación circundante en cualquier estación. Ya sea disfrutando del desayuno bajo el sol de la mañana o de relajantes tardes con vistas al jardín, esta zona se convertirá rápidamente en su rincón favorito de la casa. También incluye un moderno baño con calefacción por suelo radiante. El sistema de calefacción de gas, instalado en 2022, y las ventanas también se han renovado. Esta propiedad combina a la perfección tranquilidad, conexión con la naturaleza y una vida de alta calidad, lo que la convierte en la opción ideal para quienes buscan una casa con carácter y amplio espacio.

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com