

Wilnsdorf

Vivre à la campagne – Charmante maison individuelle avec grand jardin et véranda à Flammersbach

CODE DU BIEN: 25049026



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.217 m²

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25049026
Surface habitable	ca. 156 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	194.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

La propriété

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



CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Une première impression

Dans un quartier ensoleillé et paisible de Flammersbach, cette charmante maison individuelle, construite en 1971, vous attend. Nichée sur un terrain généreux d'environ 1 217 mètres carrés, la propriété offre un espace confortable et de nombreuses possibilités pour les familles, les amoureux de la nature ou toute personne souhaitant réaliser son rêve de vivre au cœur de la nature. La maison est en excellent état et bénéficie d'une distribution bien pensée et d'une atmosphère de vie agréable. Les deux poêles à bois (poêles de masse), bénéficiant de droits acquis, diffusent une chaleur douce et agréable lors des journées froides. Le jardin magnifiquement paysagé est un atout majeur, offrant un vaste espace pour la détente, les jeux et l'aménagement paysager créatif. Ici, vous pourrez pleinement profiter de la nature. Autre point fort : la véranda lumineuse et accueillante, qui prolonge harmonieusement l'espace de vie et offre une vue imprenable sur la verdure environnante en toute saison. Que ce soit pour prendre un petit-déjeuner au soleil levant ou pour se détendre le soir en contemplant le jardin, cet espace deviendra vite votre endroit préféré. Une salle de bains moderne avec chauffage au sol complète ce bien. Le système de chauffage au gaz, installé en 2022, et les fenêtres ont également été remplacés. Cette propriété allie idéalement tranquillité, proximité avec la nature et confort de grande qualité, ce qui la rend parfaite pour ceux qui recherchent une maison de caractère offrant de beaux volumes.

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com