

Neunkirchen

Moderne Eigentumswohnung in Salchendorf zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

????????? ??????????: 24049004

NEUER PREIS

www.von-poll.com???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24049004	???? ?????	265.000 EUR
????????	ca. 120 m²	????????	
????? ?????	????????????? ?????	????????	Käuferprovision
????????????? ???	???????? ?? ?? ????????		beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	1		
??????	4	??????	??????
?????????? ???	1	????????	
????????		????????????????	ca. 8 m²
????????	2	?????	
???? ?????????	2020	??????	?????, ?????????
????? ?????????	1 x ????????? ????? ?????????		

?????? ???????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

?????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	?????????????? ??????????	BEDARF
??? ????	LUFTWP	????? ???? ?????	23.40 kWh/m²a
????? ????? ?????	25.05.2030	????? ????? ?????	A+
??? ????	????? ???? ??? / ???	?????	

??????? ???????? : 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????



??????? ???????? : 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????



??????? ???????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????



??????? ???????? : 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????



??????? ???????? : 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????



??????? ???????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????



??????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

??????? ???????? : 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ????????

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



www.von-poll.com

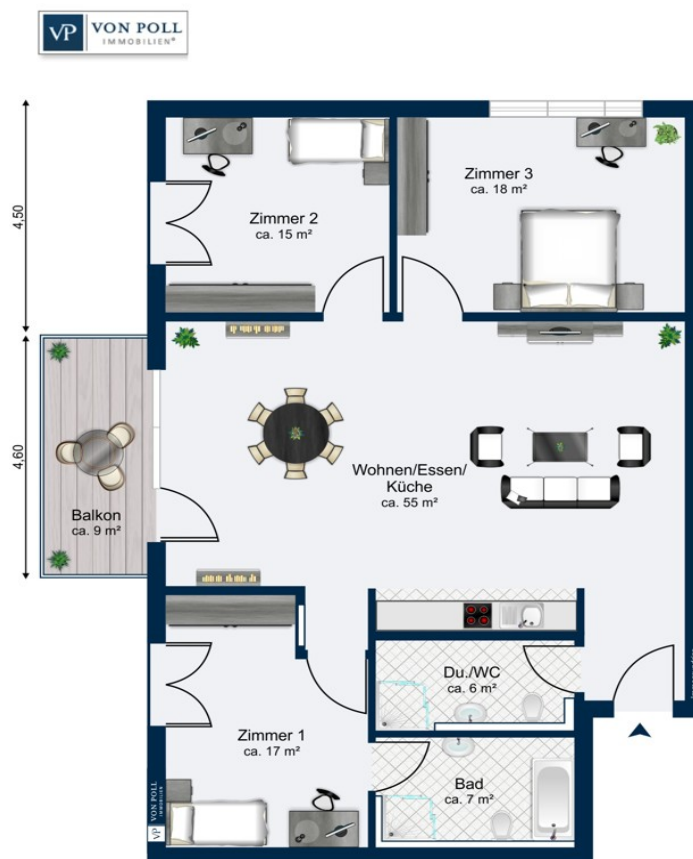
???????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

?? ?????????



???????? ??: 24049004 - 57290 Neunkirchen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine moderne und neuwertige Eigentumswohnung mit ca. 120m² Wohnfläche in Neunkirchen-Salchendorf. Das Gebäude wurde im Jahr 2020 erbaut und verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung. Diese ebenerdige Wohnung hat insgesamt vier Zimmer, die sich auf einen großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer verteilen. Hier bietet sich zum Beispiel die Möglichkeit eines Kinder- oder Gästezimmers. Auch für das Arbeiten von zu Hause aus dem Homeoffice, eignen sich diese Räumlichkeiten perfekt. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während die dreifach verglasten Fenster für eine hervorragende Isolierung und Geräuschdämmung dienen und somit Energiekosten einsparen. Des Weiteren haben Sie mit dem Balkon einen perfekten Ort zum Entspannen. Zusätzlich gibt es ein zweites Badezimmer und einen Stellplatz für Ihren PKW. Für Ihre privaten Habseligkeiten ist ein separater Kellerraum vorhanden. In nur wenige Gehminuten erreichen Sie das Einkaufszentrum. Auch Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln liegen im direkten Umkreis. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Erdgeschosswohnung um eine absolut empfehlenswerte Immobilie in neuwertigem Zustand mit einer modernen Ausstattung. Ob als Zuhause für eine Familie oder als interessantes Anlageobjekt (aktuell ist diese Wohnung vermietet und wird zum 01.08.2024 frei!), diese Immobilie ist eine interessante Option für jeden, der auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Wohnsitz ist.

??????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

???????????????? ???? ?????????

- Erdgeschosswohnung
- neuwertig und modern
- ebenerdig
- Fußbodenheizung
- offener Wohn-/Essbereich
- 2 Badezimmer
- Balkon
- Gartennutzung
- eigener Außenstellplatz
- Aufzug
- Nebenkosten:

Hausgeld: 308,- EUR p. M.

Erhaltungrücklage: 74,- EUR p. M.

??????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

??? ??? ??? ???????????

Salchendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Neunkirchen im Kreis Siegen-Wittgenstein mit 3270 Einwohnern und liegt im südlichen Siegerland zwischen Neunkirchen und Wilnsdorf im Rothaargebirge auf einer Höhe von ca. 270 bis 280m. Die Großgemeinde Neunkirchen mit 13500 Einwohnern wird als Industriegemeinde im Grünen bezeichnet. Der Ort Neunkirchen ist mit 2900 Einwohnern der drittgrößte der Gemeinde. Neunkirchen ist über Kreis- / bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A45 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

??????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 23.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ?????????: 24049004 - 57290 Neunkirchen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Frank Günther

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com