Wilnsdorf

Traumhaftes Wohnen in Waldnähe: Großzügiges Haus mit Einliegerwohnung in Wilnsdorf - Niederdielfen

??????? ????????: 24049007

???? ??????: 598.000 EUR • ?????????: ca. 303 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 871 m²

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

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

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24049007
?????????	ca. 303 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	12
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1971
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	598.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.09.2025
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	86.90 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2010

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

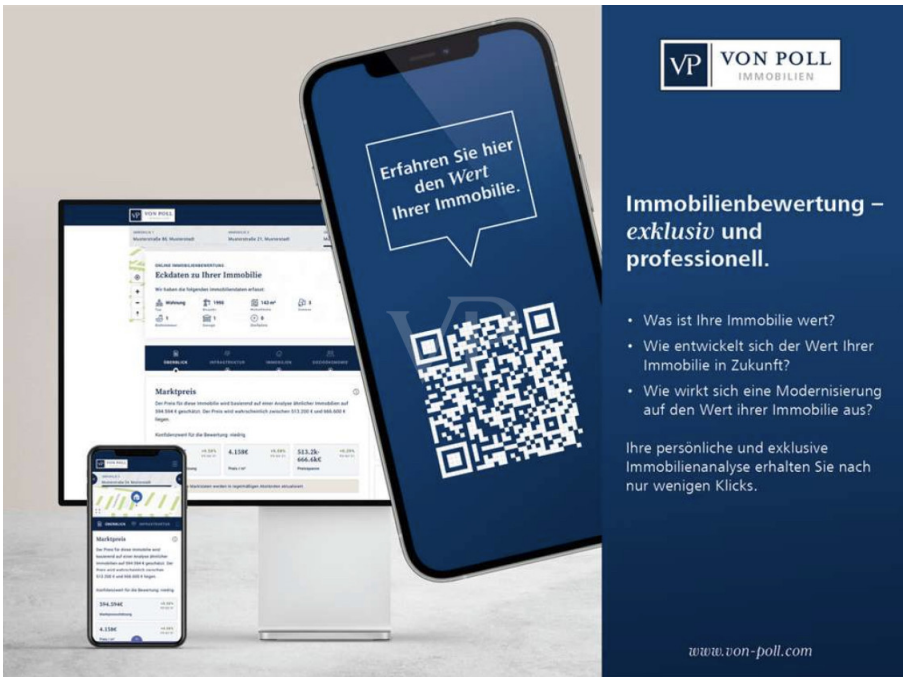
?? ???????

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

?? ???????

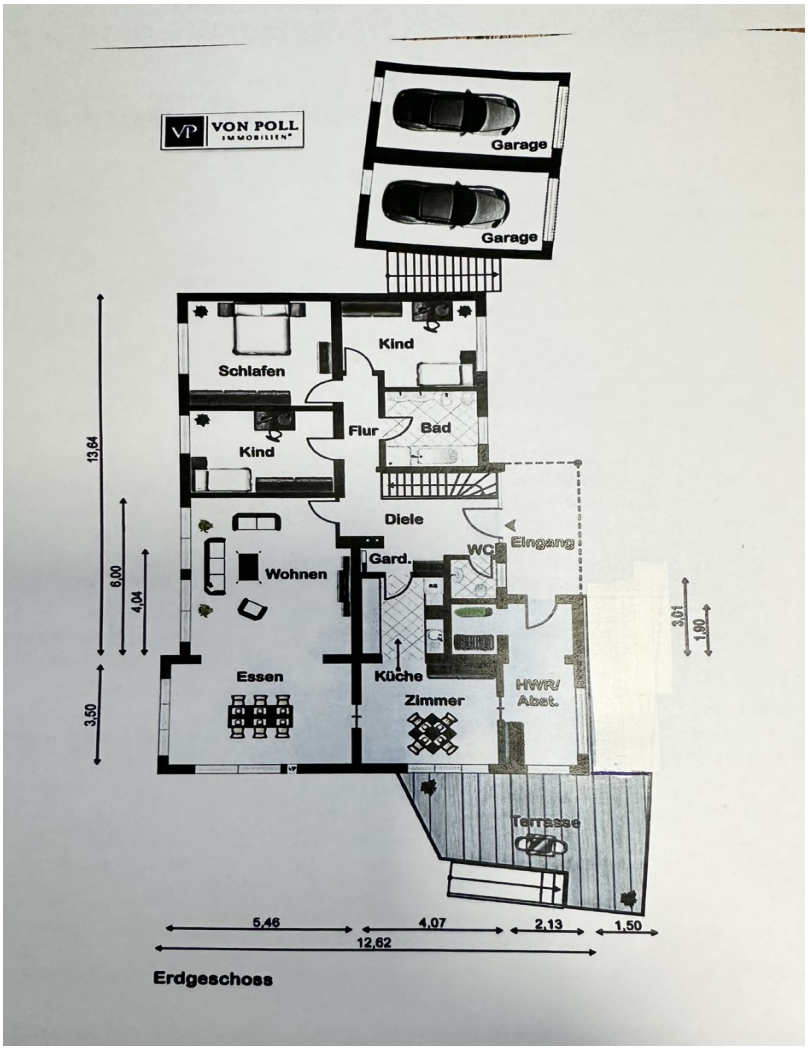
??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilsdorf

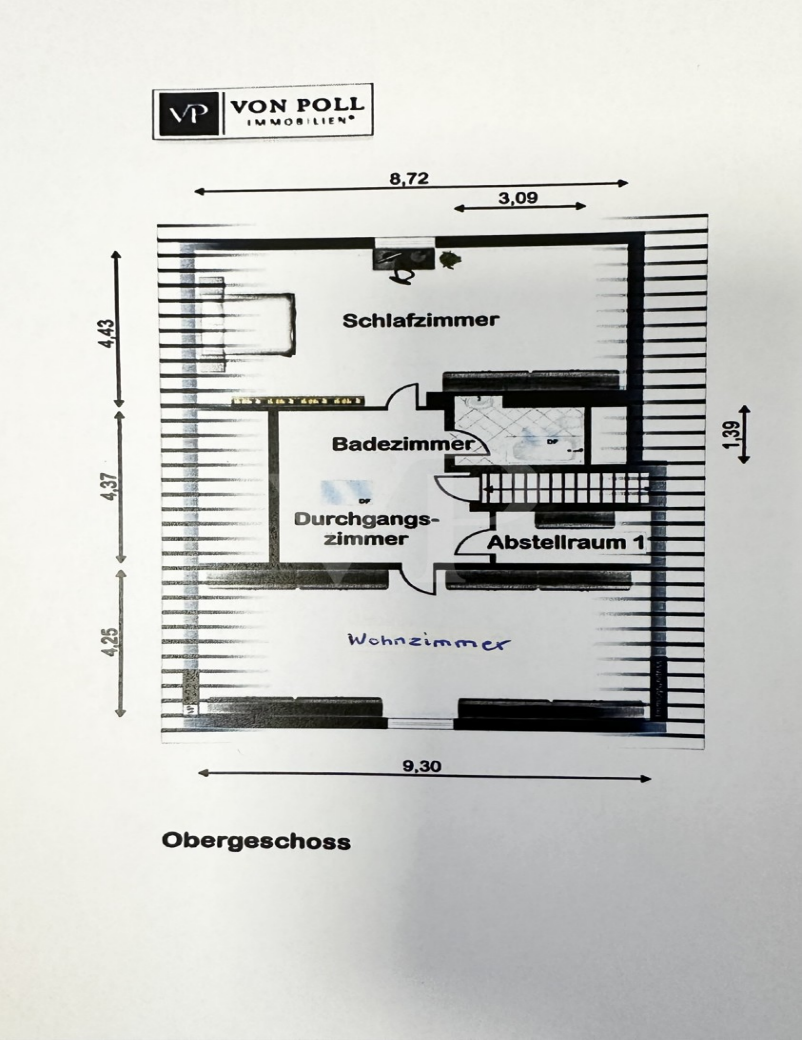
?? ???????

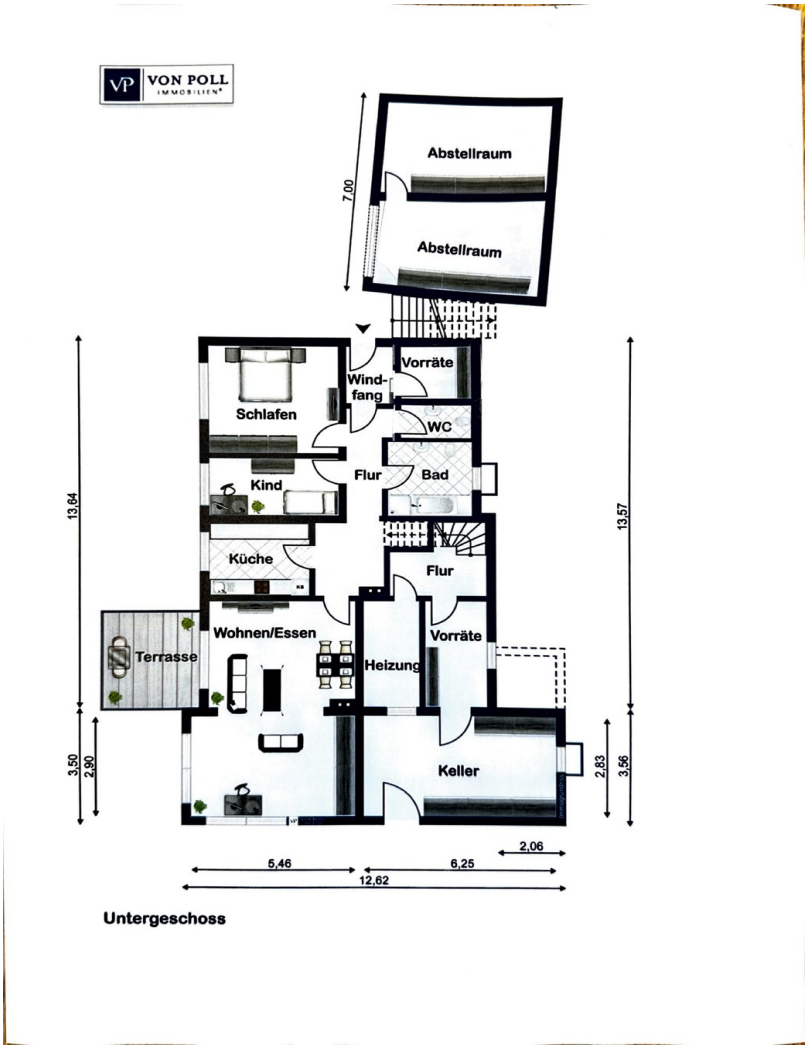


??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

??????




VON POLL
IMMOBILIEN
8,72
3,09
4,43
4,37
4,25
1,39
Schlafzimmer
Badezimmer
Durchgangs-
zimmer
Abstellraum 1
Wohnzimmer
9,30
Obergeschoss



Untergeschoss

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

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einzigartige Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt. Gelegen in dem idyllischen Wohngebiet von Wilnsdorf, erwartet Sie ein großzügiges Haus aus dem Jahr 1971, das im Jahr 1996 durch einen geschmackvollen Anbau erweitert wurde. Mit einer Wohnfläche von insgesamt 303m² auf einem 871m² großen Grundstück bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Komfort und Entfaltung.

Das Haus wurde im Jahr 2000 umfassend saniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Eine neue Gasheizung aus dem Jahr 2010 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung, während die Einliegerwohnung im Jahr 2017 vollständig renoviert wurde und nun in neuem Glanz erstrahlt.

Die Lage der Immobilie ist ebenso herausragend: Ruhig gelegen an einer Straße in einem gepflegten Wohngebiet und doch nur wenige Schritte von der Natur entfernt, bietet dieses Anwesen die perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit. Genießen Sie erholsame Spaziergänge im nahegelegenen Wald oder entspannen Sie im eigenen Garten mit einem idyllischen Naturteich.

Die Hauptwohnung, welche sowohl für Senioren als auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet ist, besticht durch ihre großzügige Aufteilung auf 196m². Ein helles Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Panoramablick über die umliegende Landschaft. Erleben Sie behagliche Abende vor dem knisternden Kaminfeuer und lassen Sie den Alltag hinter sich. Die große Terrasse ist ebenfalls ein Ort der Entspannung und bietet den idealen Rahmen für gesellige Stunden im Freien. Das Badezimmer wurde im Jahr 2015 renoviert und mit einer Fußbodenheizung und Wandheizung im Duschbereich ausgestattet, um höchsten Komfort zu garantieren. Die offene Küche mit Zugang zur Terrasse ist ein weiteres Highlight und lädt zu gemeinsamen Kocherlebnissen ein.

Die Einliegerwohnung mit einer Fläche von 107m² ist ab 01.05.2025 frei und bietet gehobenen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die hochwertige Ausstattung, teilweise einbruchsichere Fenster und elektrische Rollläden runden das Angebot ab und machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

Zwei große Garagen bieten nicht nur ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch ein Untergeschoss mit zusätzlichem Stauraum für Fahrräder, Gartenmöbel und andere Utensilien. Dadurch ist Ordnung und Platz für Ihre persönlichen Gegenstände garantiert.

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

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

- Einliegerwohnung mit ca. 107m² im UG
- Kamin in Hauptwohnung
- zwei Terrassen plus Rasenfläche
- zwei große Garagen mit Unterkellerung
- elektrische Rollläden an Aluminiumfenstern
- teilweise einbruchsichere Fenster
- teilweise Barrierefrei
- moderne Bäder
- Untere Wohnung wurde 2015 komplett renoviert

Nebenkosten:
Erdgas : 262,00 EUR p.M.
Gebühren Stadt : 1.814,12 EUR p.J. Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Winterdienst, Niederschlagwasser inkl Frischwasser
Strom : 168,00 EUR p.M.
Allianz Wohngebäudeversicherung

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

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

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. Diese Immobilie befindet sich im Ortsteil Niederdielfen.

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 86.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 24049007 - 57234 Wilnsdorf

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

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

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com