

Wilnsdorf

Wohnen im Grünen – Attraktives Einfamilienhaus mit großem Garten und Wintergarten in Flammersbach

???????? ??: 25049026

???? ??: 398.000 EUR • ??: ca. 156 m² • ??: 5 • ??: 1.217 m²

???????? ??????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

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

???????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25049026
???????????	ca. 156 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	2
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	1971
?????? ?????????????	3 x ????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	398.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ??????????????	2022
?????????	????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 65 m²
??????	
????????	?????????, WC
	?????????????,
	?????????????????
	?????????

??????? ???????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ???????????	194.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	19.05.2034	???????????? ????????????? ???????????	F
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2022

???????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

?? ????????

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

??????? ???????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

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

In sonniger, ruhiger Lage von Flammersbach erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus, das im Jahr 1971 erbaut wurde. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von rund 1.217 Quadratmetern, bietet die Immobilie viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Naturliebhaber oder alle, die sich ihren Wohntraum im Grünen erfüllen möchten.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem angenehmen Wohnambiente. Die beiden Kaminöfen (Grundöfen) welche den sogenannten Bestandsschutz genießen bringen eine behagliche Wärme an kalten Tagen ins Haus.

Ein besonderer Blickfang ist der schön angelegte Garten, der reichlich Raum für Erholung, Spiel und Gestaltungsideen lässt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen.

Ein weiteres Highlight ist der helle, gemütliche Wintergarten, der den Wohnraum harmonisch erweitert und zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende mit Blick in den Garten – dieser Bereich wird schnell zum Lieblingsplatz im Haus.

Ein neuwertiges Badezimmer mit Fußbodenheizung gehört ebenfalls zur Ausstattung. Die Gasheizung aus dem Jahr 2022 inklusive der Fenster sind ebenfalls erneuert worden.

Diese Immobilie vereint Ruhe, Naturverbundenheit und Wohnqualität auf ideale Weise und eignet sich perfekt für alle, die ein Zuhause mit Charakter und großem Freiraum suchen.

??????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

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

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

??????? ???????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

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

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.

??????? ?????????: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

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

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.

???????? ??????????: 25049026 - 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