

Wilnsdorf

Vidéki élet – Vonzó családi ház nagy kerttel és télikerttel Flammersbachban

VP azonosító: 25049026

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.217 m²

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25049026
Hasznos lakótér	ca. 156 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	398.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	194.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Az ingatlan

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



VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Az első benyomás

Flammersbach napos, csendes helyén várja Önt ez a bájos, 1971-ben épült családi ház. A nagyméretű, körülbelül 1217 négyzetméteres telken fekvő ingatlan bőséges teret és számos lehetőséget kínál családok, természetkedvelők vagy bárki számára, aki szeretné megvalósítani a természetben éléskor szott álmát. A ház kiváló állapotban van, jól megtervezett elrendezéssel és kellemes lakókörnyezettel büszkélkedhet. A két fatüzelésű kályha (falazott kályha), amelyek régi jogokkal rendelkeznek, kellemes meleget biztosítanak a hideg napokon. Különös vonzeró a gyönyörűen parkosított kert, amely rengeteg helyet kínál a pihenésre, a játékokra és a kreatív tereprendezésre. Itt teljes mértékben élvezheti a természetet. További vonzeró a világos, hívogató télikert, amely harmonikusan kiterjeszti a lakóteret, és minden évszakban csodálatos kilátást nyújt a környező zöld növényzetre. Akár a reggeli napsütésben reggelizik, akár a kertre néző pihentető estéken pihentető, ez a terület gyorsan a ház kedvenc helyévé válik. A modern, padlófűtéses fürdőszoba is benne van az árban. A gázfűtés 2022-ben lett telepítve, és az ablakokat is kicserélték. Ez az ingatlan ideálisan ötvözi a nyugalmat, a természettel való kapcsolatot és a magas színvonalú életminőséget, így tökéletes azok számára, akik karakteres és tágas otthont keresnek.

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Részletes felszereltség

- neuwertige Heizung
- toller Wintergarten
- Kaminöfen (Grundöfen)
- Balkonkraftwerk
- 3 Pkw-Stellplätze
- 1 PKW-Garage
- schöne und gepflegte Außenanlage

Grundbesitzabgaben: 1.162,- EUR p. J.

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com