

Wilnsdorf / Anzhausen

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großzügigem Garten – Ihr Raum zum Entfalten

Codice oggetto: 26049016

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 625 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26049016</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1979</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport</b>

Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>1998</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio</b>

**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.12.2034</b>	Consumo finale di energia	<b>134.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1979</b>

Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



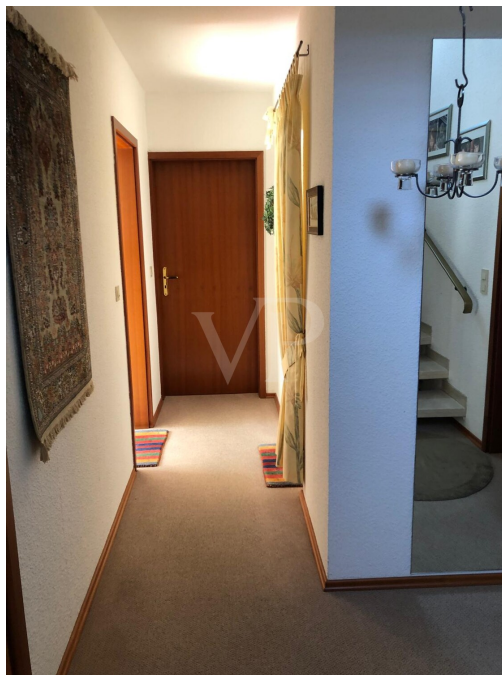
Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



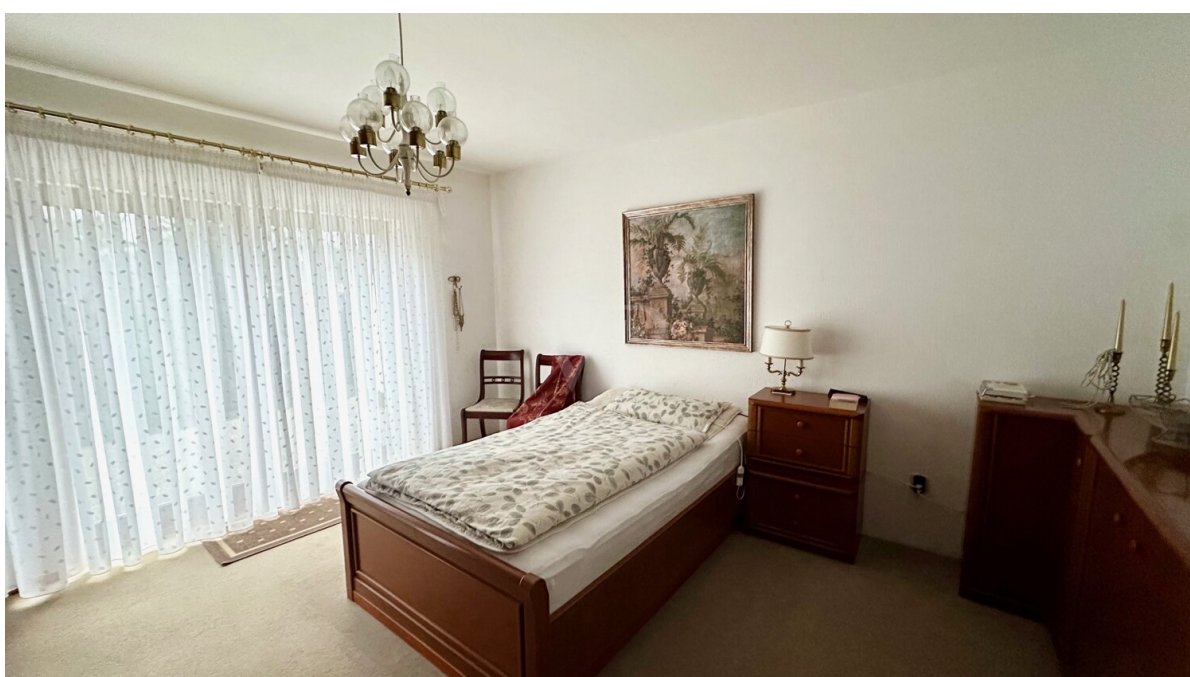
Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Frank Günther**  
Geschäftstelleninhaber

✉  
[frank.guenther@von-poll.com](mailto:frank.guenther@von-poll.com)

☎  
0176 3047 8261



**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 überzeugt durch seine ansprechende Ausstattung und bietet Ihnen auf ca. 120 m<sup>2</sup> eine einladende Wohnfläche sowie ein großzügiges Grundstück von rund 625 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und eignet sich ideal für Paare wie auch kleine Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Sie erwerben die Immobilie aus erster Hand ("1.Hand"), was ein hohes Maß an Sorgfalt und einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Gebäude erwarten lässt. Die Ausstattungsqualität ist als gehoben einzuordnen. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und seither regelmäßig instand gehalten, was sich im gepflegten Gesamtzustand widerspiegelt. Das Grundstück bietet einen großzügig angelegten Vorgarten mit einer gepflegten Rasenfläche und dekorativen Pflanzen, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der Carport mit Überdachung ermöglicht witterungsgeschützte Stellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug mit zusätzlichem Geräteschuppen. Der Zugang zum Haus führt Sie zunächst in einen freundlichen Eingangsbereich, der durch individuelle Einbaulösungen zur Garderobenaufbewahrung besticht. Die Küche verfügt über eine helle Möblierung mit Holzarbeitsflächen und bietet viel Tageslicht sowie einen Ausblick in den grünen Gartenbereich. Das Erdgeschoss beherbergt ein helles Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen überzeugt. Die Raumgestaltung erlaubt verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten für Sitzgruppe und Essbereich. Ein Gästezimmer im Erdgeschoss bietet flexible Nutzbarkeit als weiteres Schlafzimmer oder Büro. Das separate Gäste-WC im Eingangsbereich ist funktional gestaltet und mit modernen Sanitärobjekten sowie geschmackvoller Fliesenausstattung versehen. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich weitere Schlafzimmer, die mit großen Fenstern viel Tageslicht erhalten. Hier befindet sich auch das Badezimmer, welches mit Badewanne und separater Dusche sowie hochwertigen Fliesen ausgestattet ist. Der teilweise ausgebaute Speicher ermöglicht zusätzliche Staufläche und lässt individuelle Nutzungsmöglichkeiten zu. Der Garten ist ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie: Er ist nicht nur großzügig gestaltet, sondern bietet Rückzugsorte mit gepflegten Beeten, Sträuchern und einer durchdachten Wegeführung – ein idealer Ort für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Hier gibt es auch noch eine tolle Gartenhütte für Party's. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für eine angenehme Wärme und effiziente Energieversorgung im gesamten Haus. Die Eigentümer haben im Schnitt max. 2.000 L pro Jahr benötigt. Das zeigt auch der Energieausweis. Insgesamt erwarten Sie fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, und ein Gäste-WC verteilt auf zwei Ebenen. Die ruhige Lage bietet Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung im eigenen Zuhause. Das Einfamilienhaus präsentiert sich als gepflegtes Eigenheim mit durchdachter Grundrissgestaltung und lichtdurchfluteten Räumen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ruhige Wohnlage**
- **Durchdachte Raumaufteilung**
- **gepflegter Zustand**
- **Moderne Einbauküche**
- **Carport**
- **Gartenhütte**

**Nebenkosten:**

- **Strom: ca. 100 € p.M. Abschlag p.M.**
- **Ölverbrauch: ca. 2.000 L p. J. 220,- € p.M. mobene Energie**
- **Gemeinde Wilnsdorf Grundbesitzabgaben ca. 100 € p.M. Abschlag p.M.**
- **Versicherung Württembergische: ca. 320,- € p.J.**

**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## Tutto sulla posizione

Wilnsdorf, einschließlich des charmanten Anzhausen, besticht als ruhige und familienfreundliche Kleinstadt, die mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer soliden Grundinfrastruktur überzeugt. Hier finden Familien ein naturnahes und bezahlbares Wohnumfeld vor, das zugleich eine gute Anbindung an den dynamischen Wirtschaftsraum Siegen bietet. Die Stadt zeichnet sich durch ihre Beständigkeit und Sicherheit aus, was sie zu einem idealen Ort für ein harmonisches Familienleben macht. Die überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnlandschaft schafft eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Das Umfeld von Wilnsdorf bietet jungen Familien eine Vielzahl an Möglichkeiten, den Alltag angenehm und bereichernd zu gestalten. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur: Von der Kita Lummerland und dem St. Laurentius Kindergarten, die fußläufig in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar sind, bis hin zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen wie der Freien Christlichen Grundschule und dem Gymnasium Wilnsdorf, die in einer Entfernung von rund 24 bis 48 Minuten zu Fuß liegen und bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen garantiert eine sichere und kurze Anfahrt für die Kleinsten und Jugendlichen. Ergänzend dazu sind vielfältige medizinische Versorgungsangebote vorhanden, darunter Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken, die in einem Radius von etwa 25 bis 37 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Krankheitsfall gewährleisten.

Für die Freizeitgestaltung bietet Wilnsdorf ein einladendes Angebot an Spielplätzen und Sportmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. So sind beispielsweise Spielplätze bereits in fünf bis 21 Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportanlagen und Reitställe in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie dem nahegelegenen Picco Bello, das in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das Lebensgefühl ab und schafft Raum für gemeinsame Stunden in entspannter Atmosphäre. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur fünf Minuten Fußweg, erleichtert zudem den täglichen Weg zur Schule, zum Arbeitsplatz oder zu Freizeitaktivitäten.

Insgesamt bietet Wilnsdorf jungen Familien ein sicheres, naturnahes und gut vernetztes Lebensumfeld, das durch seine vielfältigen Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangebote überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und gemeinsam mit ihren Eltern eine lebenswerte Zukunft gestalten

**können.**

**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26049016 - 57234 Wilnsdorf / Anzhausen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Frank Günther**

---

**Löhrstraße 45, 57072 Siegen**  
**Tel.: +49 271 - 31 76 62 0**  
**E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**