

Kreuztal

Wohnen mit Lebensqualität – Einfamilienhaus in schöner Lage von Kreuztal

Codice oggetto: 26049015



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 528 m²

Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

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

Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26049015
Superficie netta	ca. 101 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	114.66 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



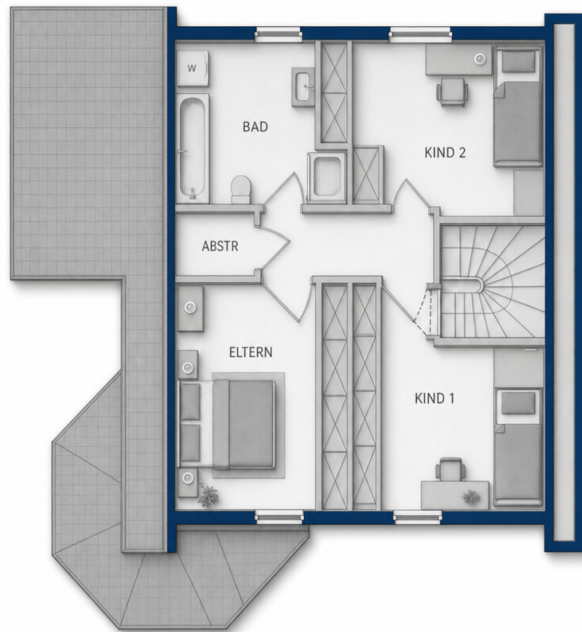
Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren




Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Tom Bach

Immobilienkaufmann in Ausbildung



tom.bach@von-poll.com



0171 4862556



Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

Una prima impressione

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und gehobener Ausstattung

Diese gepflegte Immobilie bietet ca. 101 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 528 m². Das Haus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ansprechenden, zeitgemäßen Gestaltung. Die letzte Modernisierung erfolgte 2023 und zeigt sich in der hochwertigen Ausstattung sowie in zahlreichen Details.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer – ideal für Familien, Paare oder individuelle Wohnkonzepte. Die Ausstattung umfasst bereits erneuerte Fenster sowie teilweise modernisierte Bodenbeläge und ein modernisiertes Badezimmer.

Der Außenbereich ist ein besonderes Highlight. Das großzügige, gepflegte Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der liebevoll gestaltete Vorgarten mit Trockenmauern und Ziersträuchern vermittelt einen einladenden Eindruck.

Im Garten stehen Ihnen weitläufige Grünflächen, ein Gartenhaus sowie weitere Sitzmöglichkeiten zur Verfügung. Die sonnige Terrasse mit hochwertigem Belag bietet einen schönen Blick in den Garten und lädt zum Entspannen ein. Sie ist mit modernen Gartenmöbeln und einem großen Sonnenschirm ausgestattet und gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem hellen Flur, großformatigen Fliesen und modernen Einbauschränken. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Erker, großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse.

Die Küche ist modern ausgestattet mit weißen Einbaumöbeln, dunklen Stein-Arbeitsplatten und zeitgemäßen Elektrogeräten. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles Ambiente und einen angenehmen Übergang zum Außenbereich.

Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über großformatige Fliesen, eine bodengleiche Dusche mit Designarmaturen sowie ein durchdachtes Lichtkonzept. Ein Fenster sorgt für natürliches Tageslicht.

Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Zentralheizung. Dank des sehr gepflegten Zustands ist ein sofortiger Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand möglich.

Insgesamt überzeugt das Haus durch eine gelungene Kombination aus moderner

Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und großzügigem Außenbereich.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

Dettagli dei servizi

- **Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse**
- **Moderne, stilvolle Küche mit praktischer Frühstückstheke**
- **modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Design-Dusche**
- **Fenster wurden bereits erneuert**
- **Bodenbeläge wurden teilweise erneuert**
- **Großzügiger Außenbereich mit sonniger Terrasse**
- **Liebevoll angelegter Vorgarten**
- **Holz-Gartenhütte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Geschützte Garage mit Überdachung**

Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

Tutto sulla posizione

Kreuztal besticht als mittelgroße Stadt durch eine solide Infrastruktur und ein familienfreundliches Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Balance zwischen industrieller Stabilität und wohnlicher Ruhe, was insbesondere für Familien eine verlässliche Basis schafft. Dank der günstigen Lage als bedeutender Bahn- und Straßenknotenpunkt sind Pendlerwege nach Siegen und darüber hinaus unkompliziert, während die vergleichsweise geringe Kriminalitätsrate ein sicheres Zuhause gewährleistet. Die moderaten Immobilienpreise ermöglichen es Familien, sich langfristig in einem stabilen Marktumfeld niederzulassen und von einer nachhaltigen Wertentwicklung zu profitieren.

Die Umgebung von Kreuztal präsentiert sich als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern auf eine umfassende Versorgung vertrauen dürfen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten bis zu Grund- und Förderschulen reichen und in wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise ist die Jung-Stilling-Schule nur etwa 12 Minuten zu Fuß entfernt. Diese kurzen Wege ermöglichen es Familien, den Alltag entspannt und stressfrei zu gestalten. Ebenso überzeugt das Gesundheitsangebot mit einer Vielzahl an Praxen, Apotheken und dem MVZ Kreuztal-Kredenbach, das in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sodass medizinische Versorgung stets schnell und zuverlässig zur Verfügung steht.

Für die Freizeitgestaltung bietet Kreuztal ein vielfältiges und familienfreundliches Angebot: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Der nahegelegene Kredenbacher Park sowie weitere grüne Oasen wie der Lichthof schaffen Raum für Erholung und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür. Auch kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen finden im Evangelischen Gemeindehaus oder im Dorfgemeinschaftshaus in fußläufiger Entfernung statt, was das Gemeinschaftsgefühl stärkt und Familien ein lebendiges Umfeld bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: So sind diverse Bushaltstellen bereits nach ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, und die Bahnhöfe Ferndorf und Kredenbach liegen in einem Radius von etwa 17 bis 18 Minuten Gehweg, was flexible Mobilität garantiert.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem reichhaltigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Kreuztal zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Eltern und Kinder die besten Voraussetzungen für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

Codice oggetto: 26049015 - 57223 Kreuztal

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: 26049015 - 57223 Kreuztal

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com