

Kreuztal

# Wohnen mit Lebensqualität – Einfamilienhaus in schöner Lage von Kreuztal

*Número da propriedade: 26049015*



**PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 101 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 528 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## Numa vista geral

Número da propriedade	26049015	Preço de compra	369.000 EUR
Área	ca. 101 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1992		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	114.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.06.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



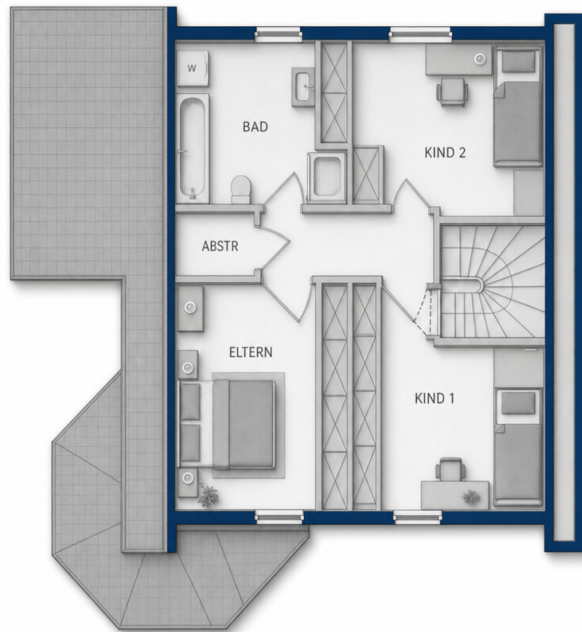
Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



**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



Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Tom Bach**

Immobilienkaufmann in Ausbildung



[tom.bach@von-poll.com](mailto:tom.bach@von-poll.com)



0171 4862556



**Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal**

## Uma primeira impressão

**Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und gehobener Ausstattung**

Diese gepflegte Immobilie bietet ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 528 m<sup>2</sup>. 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.**

**Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal**

## **Outras informações**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26049015 - 57223 Kreuztal**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Frank Günther**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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