

Wilnsdorf

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

Objektnummer: 25049026

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.217 m²

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25049026
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	194.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Die Immobilie

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



Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Ein erster Eindruck

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 Wohnraum 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.

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wilnsdorf liegt in Nordrhein-Westfalen, im südlichsten Zipfel des Siegerlandes. Jeder, der auf der Bundesautobahn A 45 ("Sauerlandlinie") Richtung Dortmund oder Frankfurt fährt und dabei auch Herborn und Siegen passiert, kommt an Wilnsdorf und der gleichnamigen Autobahnabfahrt vorbei. Ferner führt die Bundesstraße 54 durch Wilnsdorf. Im Hauptort Wilnsdorf, wo sich u.a. auch die Gemeindeverwaltung befindet, leben ca. 3.600 Menschen. Die Gemeinde Wilnsdorf im Gesamten können ca. 21.000 Einwohner Ihr zu Hause nennen. Diese Immobilie befindet sich im Ortsteil Flammersbach.

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com