

Wilnsdorf

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

Property ID: 25049026

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.217 m²

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

At a glance

Property ID	25049026
Living Space	ca. 156 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	475.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	194.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

The property



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

The property



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

The property



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

The property



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

The property



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

The property

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



Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

A first impression

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 Wohntraum 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.

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Details of amenities

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

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

All about the location

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.

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Other information

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.

Property ID: 25049026 - 57234 Wilnsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com