

Kreuztal-Eichen

# Modernes Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Kreuztal-Eichen

Objektnummer: 24049017

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 484 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

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

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24049017
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	113.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Die Immobilie



### 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



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



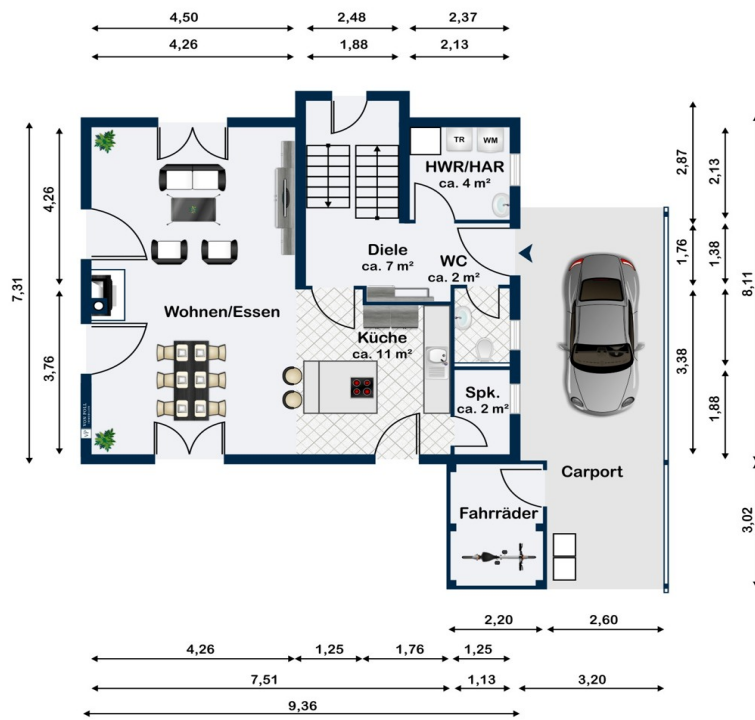
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



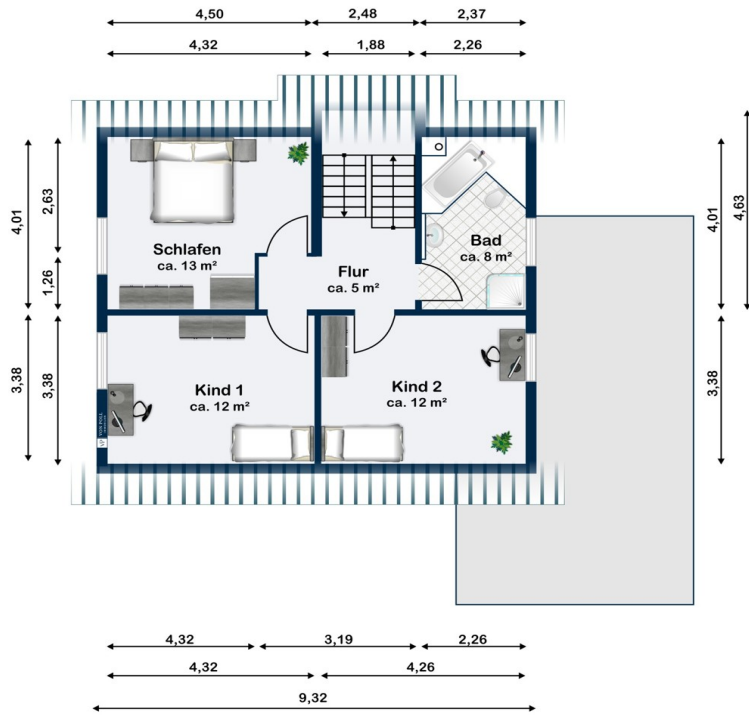
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

# Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Ein erster Eindruck

Dieses modern und luxuriös ausgestattete Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2004, bietet auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche den idealen Rückzugsort für die ganze Familie. Mit sechs großzügigen Zimmern, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, finden Sie hier ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend innerhalb eines beliebten Neubaugebiets in Kreuztal-Eichen, umgeben von einer harmonischen Nachbarschaft und eingebettet in einen idyllischen Garten, der das 484 m<sup>2</sup> große Grundstück in eine grüne Oase verwandelt. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine offene, gut ausgestattete Küche, die perfekt in den Wohnbereich integriert ist und sowohl Funktionalität als auch Ästhetik bietet. Das Wohnkonzept wird durch ein stilvolles Gäste-WC und eine effiziente Fußbodenheizung abgerundet, die in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Die Immobilie ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch technisch auf dem neuesten Stand und voll klimatisiert. Eine Fotovoltaikanlage sorgt für umweltfreundliche Energie, und der gedämmte, teilweise ausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen Raum. Der Carport mit E-Ladestation ist ideal für Besitzer von Elektrofahrzeugen. In den letzten Jahren wurde die Immobilie sorgfältig modernisiert, darunter neuwertige Böden, die 2023 in mehreren Räumen verlegt wurden, sowie neue Türen aus dem Jahr 2022. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt an kühlen Tagen für eine gemütliche Atmosphäre, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort bieten. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in einem Neubaugebiet von Kreuztal-Eichen, einer begehrten Lage für Familien, die eine friedliche und naturnahe Umgebung schätzen. Diese Immobilie ist der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
  - Carport
  - Photovoltaik Anlage, (Vertrag mit 29 Cent Einspeisungsvergütung kann übernommen werden)
  - neuwertige Türen
  - 2022 Hausanstrich
  - Küche mit einem Neupreis von 35.000€ inbegriffen
  - Klimaanlage
  - gepflegter Garten
  - Kamin
  - Gäste WC
  - elektrische Raffstores
  - Dachboden gedämmt und teilweise ausgebaut
- Strom: 2.202 EUR p.J. inkl. Strom für E-Auto  
Gas: 1.706 EUR p.J.  
Gebäudeversicherung: 454 EUR p.J.  
Grundbesitzabgaben: 1.340 EUR p.J. - Grundsteuer, Müllgebühren, Kanal, Straßenreinigung, Niederschlagswassergebühren

**Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen**

## Alles zum Standort

Eichen ist ein Stadtteil von Kreuztal im nordrhein-westfälischen Kreis Siegen-Wittgenstein und liegt zwischen den Stadtteilen Krombach im Norden und Kreuztal im Süden. Westlich schließt sich der Stadtteil Bockenbach an, östlich der Stadtteil Stendenbach. Die schöne Stadt Kreuztal liegt im Mittelgebirge des nördlichen Siegerlandes am westlichen Rand des Rothaargebirges. Mit rund 30.000 Einwohnern, vielen historischen Sehenswürdigkeiten und mit dem Reiz von Wäldern und Hügeln sowie diversen Sportmöglichkeiten wie unter anderen das beliebte Reitzentrum und ein 18-Loch Golfplatz bietet Kreuztal tolle Möglichkeiten für ein abwechslungsreiches Leben. Kreuztal liegt verkehrsgünstig zwischen Köln und Frankfurt a.M. nahe der Autobahn A45. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und man erreicht über die direkt angeschlossene Hüttentalstraße (die Stadtautobahn) binnen weniger Minuten die Stadt Siegen.



Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 113.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24049017 - 57223 Kreuztal-Eichen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45 Siegen  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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