Kreuztal

Traumhaus in Kreuztal: Modernisiertes Wohnen in ruhiger Lage

??????? ????????: 24049013

???? ??????: 480.000 EUR • ?????????: ca. 189 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 700 m²

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ??? ?????

??????? ????????	24049013
?????????	ca. 189 m²
???????	9
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1939
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	480.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????	WC ??????????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.08.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	311.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2020

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

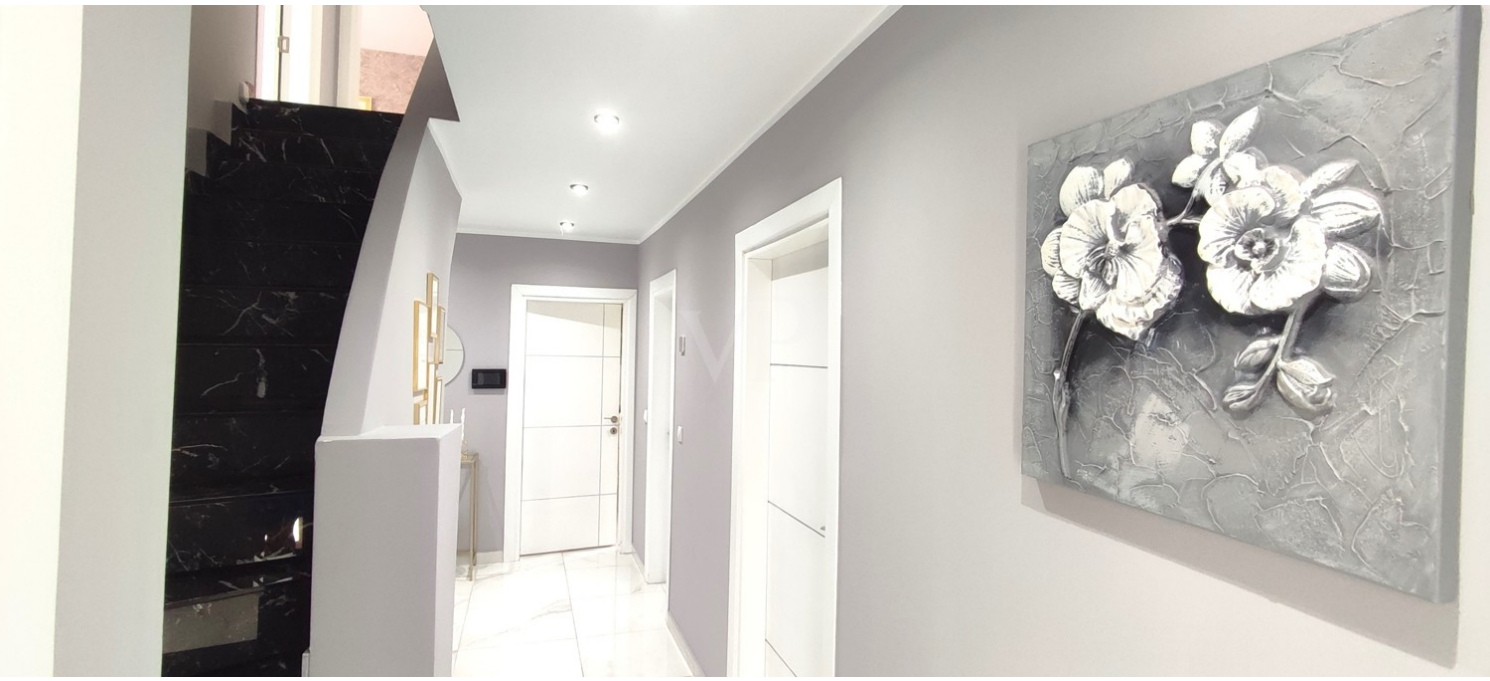
?? ???????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????



??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

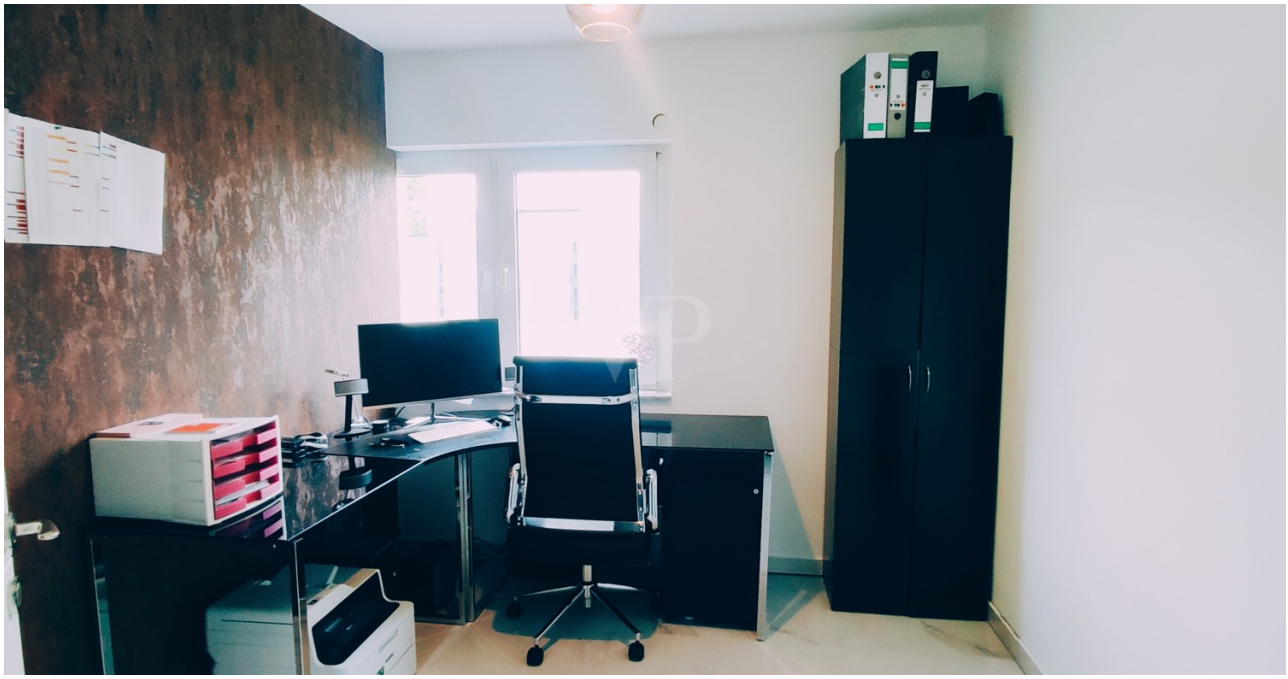
?? ???????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????

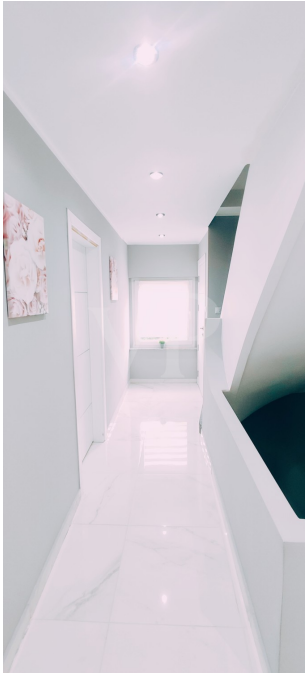
??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????



??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????



??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

?? ???????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

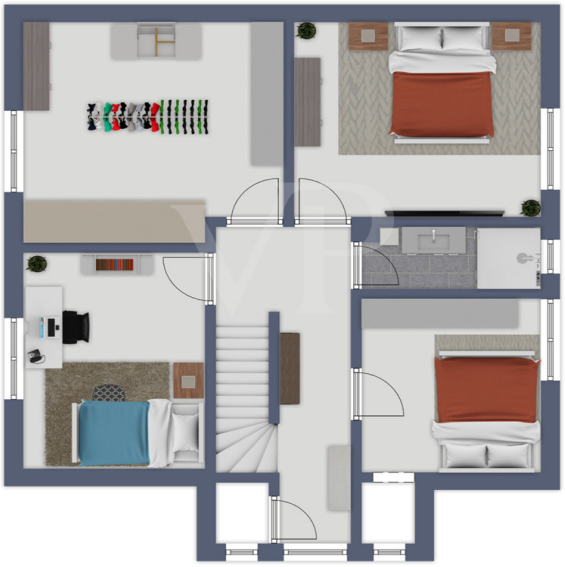
?? ???????

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

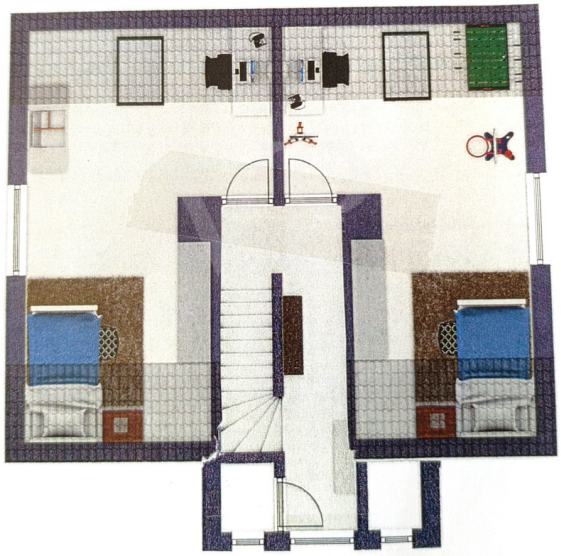
??????

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

??? ????? ????????

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der Stadt Kreuztal. Dieses exquisite Einfamilienhaus bietet Ihnen eine Wohnfläche von etwa 200 Quadratmetern und wurde ursprünglich im Jahr 1939 erbaut. Dank einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2020 präsentiert es sich nun in einem modernen und erstklassigen Zustand. Bis auf das Dach und die Kellerräume wurde alles auf neuesten Modernisierungsstand gebracht. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 700 Quadratmetern erwartet Sie ein wahres Wohnparadies. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt neun Zimmern erfüllen alle Ansprüche an gehobenes Wohnen. Zwei stilvolle Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für höchsten Komfort für Sie und Ihre Gäste. Ein Highlight dieses Hauses ist der große, moderne Sommergarten mit anliegender Terrasse – der perfekte Ort, um sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien zu genießen. Ihre Fahrzeuge finden Platz in der geräumigen Doppelgarage. Im Inneren des Hauses verwöhnt Sie eine Fußbodenheizung mit wohliger Wärme und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Die massive Bauweise verspricht Stabilität und Langlebigkeit, während der voll unterkellerte Bereich zusätzlichen Raum für Lagerung oder Freizeitaktivitäten bietet. Die ruhige und familienfreundliche Lage macht dieses Haus besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine neuwertige Gasheizung, die für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, ein hochwertiges und modernisiertes Zuhause in einer idyllischen Umgebung zu erwerben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Schönheit und Eleganz dieses einzigartigen Hauses verzaubern!

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

????????????? ??? ???????

-Doppelgarage
-Iso- Kunststoffenster
-hochwertige Böden
-Fussbodenheizung
-Sommergarten
-neue ,moderne Bäder
-großer Keller
-nahezu ebenes Grundstück
-tolle Aussenbeleuchtung
-5 Schlafzimmer
Grunbesitzabgaben: 1600 € / Jahr

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 24049013 - 57223 Kreuztal

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Frank Günther

Löhrstraße 45 Siegen
E-Mail: siegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com