

Wilnsdorf / Obersdorf

Einfamilienhaus mit Blick über Siegen/Obersdorf

CODICE OGGETTO: 23049029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23049029	Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m ²	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Anno di costruzione	1928	Caratteristiche	Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	102.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.10.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN®

Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



www.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



*Möchten auch Sie
den Wert Ihrer Immobilie
kennen?*

**WIR BEWERTEN
KOSTENFREI
IHRE IMMOBILIE.**

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

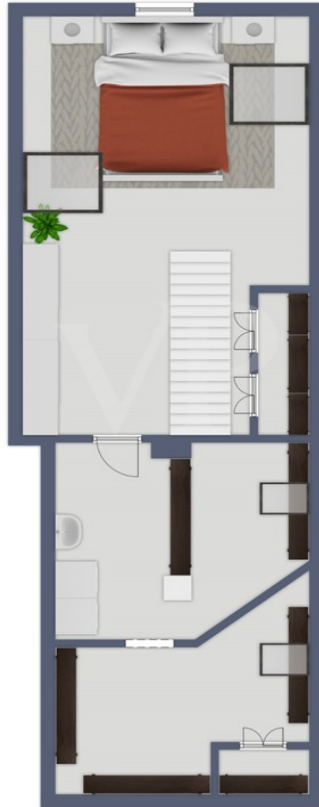
Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Una prima impressione

Willkommen im wunderschönen Einfamilienhaus in Wilnsdorf/Obersdorf! Dieses großzügige Haus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1928. Durch stetige Sanierungen und Modernisierungen ist davon kaum noch etwas zu sehen und so präsentiert sich diese Immobilie sehr modern und energieeffizient. Mit 240 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern bietet Ihnen das Haus nicht nur ausreichend Platz, sondern vereint auch zeitlose Eleganz mit modernem Komfort. Im Jahr 2021 wurde das gesamte Haus mit viel Liebe zum Detail und Engagement für höchste Wohnqualität komplett renoviert. Die neue Gasheizung aus dem Jahr 2023 sorgt nicht nur für behagliche Wärme, sondern auch für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Lösung. Das Haus verfügt über einen Carport mit witterungsunabhängigem Zugang zum Haus und einen gepflegten Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet oder als vielseitiger Raum genutzt werden kann. Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und schaffen eine einladende Atmosphäre, wobei der Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses für Gemütlichkeit sorgt. Der Garten ist ein grünes Paradies mit einer charmanten, toll ausgestatteten Gartenhütte die zum Feiern einlädt, oder einfach zum Entspannen. Der Wintergarten, der Balkon und die Terrasse erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten ideale Plätze, um die Natur zu genießen. Und als wäre das nicht schon genug, gibt es einen Balkon, der von der Küche und dem Wohnzimmer aus zugänglich ist, sowie eine Sauna für entspannte Stunden. Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause, das Tradition mit modernem Luxus verbindet. Willkommen in einer Oase der Entspannung und des Wohlbefindens!

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Dettagli dei servizi

- neue Buderus Gasheizung
- Echtholzpaket
- Kamin und Sauna
- Wintergarten
- mehrere Terrassen
- Fußbodenheizung im Bad in der oberen Etage
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrischer Sonnenschutz
- Garage und Carport
- gepflegter, schön angelegter Garten
- Geräte Garage hinter dem Haus

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Tutto sulla posizione

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. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Obersdorf-Rödgen. Obersdorf-Rödgen zählt mit Abstand zu den beliebtesten Wohngegenden im Kreis Siegen Wittgenstein.

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

CODICE OGGETTO: 23049029 - 57234 Wilnsdorf / Obersdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Günther

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com