Mudersbach

# gepflegtes Dreifamilienhaus in sonniger Lage von Mudersbach

***Objektnummer: 25049012***

**KAUFPREIS:** 285.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 253 $m^2$ • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 861 $m^2$

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**


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

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25049012 |
| Wohnfläche | ca. 253 m² |
| Zimmer | 9 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1901 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 285.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1975 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon |

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 07.05.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 262.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1901 |

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Grundrisse

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: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Mudersbach überzeugt mit großzügigem Platzangebot, praktischer Aufteilung und einem sonnigen Grundstück in ruhiger Wohnlage – ideal für Familien, Investoren oder Mehrgenerationenwohnen.

Das ursprüngliche Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1901. In den 1970er-Jahren wurde sie um einen großzügigen Anbau erweitert, sodass heute insgesamt rund neun Zimmer auf ca. 250 m² zur Verfügung stehen, verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über ausreichend Platz und einer modernen Küche, teilweise mit eigener Loggia – perfekt zum Entspannen im Freien.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, aber dem Baujahr entsprechend in die Jahre gekommenen Zustand. Eine Modernisierung ist empfehlenswert – insbesondere die Elektrik und die Fenster sollten erneuert werden, um heutigen Ansprüchen zu entsprechen.

Mit vier Bädern, einem weitläufigen Kellerbereich samt Werkstatt und separatem Büro ist auch für Stauraum und Arbeitsmöglichkeiten gesorgt. Das sonnige Grundstück bietet gleich mehrere Terrassenbereiche, die zu gemütlichen Stunden im Grünen einladen. Eine Garage sowie ein großes Carport sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Lage in einer ruhigen Wohnstraße von Mudersbach unterstreicht den attraktiven Gesamtcharakter dieser Immobilie. Ob zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als reines Anlageobjekt – dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Optionen.

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Ausstattung und Details

-3 Einbauküchen
-2 Loggias
-2 Terrassen
-Garage
-Carport
-großer Garten
-gasbetriebener Kachelofen

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Alles zum Standort

Mudersbach ist eine charmante Gemeinde im nördlichen Rheinland-Pfalz, eingebettet in die malerische Landschaft des Siegerlands. Geprägt von einer harmonischen Mischung aus Natur, Tradition und moderner Infrastruktur, bietet der Ort eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt.

Dank der guten Verkehrsanbindung an die Städte Siegen und Betzdorf lassen sich sowohl berufliche als auch private Ziele schnell erreichen. Die idyllische Umgebung mit weitläufigen Wäldern und Wanderwegen lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Neben einer freundlichen Nachbarschaft punktet Mudersbach mit einer soliden Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind bequem erreichbar. Auch das Vereinsleben spielt eine große Rolle und sorgt für ein aktives Miteinander.

Ob als Wohnort für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – Mudersbach verbindet ländliche Idylle mit den Annehmlichkeiten einer gut angebundenen Gemeinde.

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 262.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.
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.

**Objektnummer: 25049012 - 57555 Mudersbach**

# 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