

Kreuztal

Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten in Kreuztal

Objektnummer: 26049015

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 632 m²

Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

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

Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Auf einen Blick

Objektnummer	26049015
Wohnfläche	ca. 112 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	114.66 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Die Immobilie



Tom Bach

Immobilienkaufmann in Ausbildung



tom.bach@von-poll.com



0171 4862556



Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² befindet sich auf einem ca. 632 m² großen Grundstück und wurde 1992 als Fertighaus von der Firma Streif errichtet. Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand, was sich nicht zuletzt durch die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2017 (Fenster) widerspiegelt. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die besonderen Wert auf ein gutes Wohnumfeld in einer ruhigen Lage legen – das benachbarte Freibad befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, wovon sich drei als Schlafzimmer nutzen lassen. Ein modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Design-Dusche schafft zeitgemäßen Komfort und unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität. Die zentrale Gas-Brennwertanlage sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen im gesamten Wohnbereich.

Das großzügige Wohnzimmer empfängt Sie mit einem einladenden Ambiente und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Durch die große Fensterfront und die geschwungene Raumform wirkt dieser Bereich besonders lichtdurchflutet und offen. Die Böden im Wohnzimmer sind in einem hellen Holzdekor gehalten und unterstreichen die freundliche Atmosphäre. Hier genießen Sie entspannende Momente gemeinsam mit Familie und Freunden oder den Blick in den gepflegten Außenbereich.

Die moderne, stilvolle Küche bietet alles, was das Herz ambitionierter Hobbyköche begehrt. Sie ist mit einer hochwertigen Einbauküche und einer praktischen Frühstückstheke ausgestattet und schließt direkt an den angrenzenden Essbereich an. Helle Fronten, hochwertige Arbeitsflächen aus Granit und moderne Elektrogeräte bestimmen das Bild. Der Fußboden zeigt sich in einem widerstandsfähigen Fliesenbelag. Diese Küche lädt sowohl zum Kochen als auch zum geselligen Verweilen ein.

Im Badezimmer (Obergeschoss) erwarten Sie eine ebenerdige Dusche sowie moderne Armaturen. Die elegante Ausführung mit großformatigen, dunklen Fliesen, Tageslicht und hochwertige Ausstattung sorgen für ein exklusives Raumerlebnis. Die indirekte Beleuchtung setzt zusätzliche Akzente.

Ein besonderer Vorteil: Im Flur dominiert ein moderner, hell gefliester Boden in Kombination mit maßgefertigten Einbauschränken, die viel Stauraum bieten. Das Gästezimmer bietet dank großem Fenster und geschmackvoller Wandgestaltung einen flexiblen Raum, der vielfältig genutzt werden kann.

Der Außenbereich überzeugt durch eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen einlädt, sowie einen liebevoll angelegten Vorgarten. Die Außenanlage zeichnet sich durch eine attraktive Steinmauer und einen gepflegten Gartenbestand aus. Die praktische Holz-Gartenhütte eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Party- oder Hobbyraum. Eine geschützte Garage ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort – ein praktischer Mehrwert im Alltag.

Zu beachten ist, dass das Haus über keinen Keller verfügt, dafür jedoch mit durchdachten Stauraumlösungen und Nebenräumen punktet.

Dieses Einfamilienhaus ist eine ausgezeichnete Wahl für alle, die ein neuwertiges Zuhause in freundlicher Nachbarschaft und ruhiger Lage suchen, verbunden mit hochwertiger Ausstattung und attraktiven Außenbereichen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Haus virtuell zu besichtigen. Den entsprechenden Link zur Online-Besichtigung finden Sie hier: <https://von-poll.com/tour/siegen/DWyp>

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung – Ihr neues Zuhause erwartet Sie.

Eine Übernahme kann im Herbst/ Winter 2026 erfolgen.

Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Ausstattung und Details

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Moderne, stilvolle Küche mit praktischer Frühstückstheke
- modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- 2017 wurde bereits ein überwiegender Teil der Fenster erneuert
- Die Gasbrennwert-Anlage wurde vor ca. 10 Jahren erneuert
- Bodenbeläge wurden teilweise erneuert
- Großzügiger Außenbereich mit sonniger Terrasse
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Holz-Gartenhütte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Geschützte Garage mit Überdachung

Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Alles zum Standort

Kreuztal besticht als mittelgroße Stadt durch eine solide Infrastruktur und ein familienfreundliches Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Balance zwischen industrieller Stabilität und wohnlicher Ruhe, was insbesondere für Familien eine verlässliche Basis schafft. Dank der günstigen Lage als bedeutender Bahn- und Straßenknotenpunkt sind Pendlerwege nach Siegen und darüber hinaus unkompliziert, während die vergleichsweise geringe Kriminalitätsrate ein sicheres Zuhause gewährleistet. Die moderaten Immobilienpreise ermöglichen es Familien, sich langfristig in einem stabilen Marktumfeld niederzulassen und von einer nachhaltigen Wertentwicklung zu profitieren.

Die Umgebung von Kreuztal präsentiert sich als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern auf eine umfassende Versorgung vertrauen dürfen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten bis zu Grund- und Förderschulen reichen und in wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise ist die Jung-Stilling-Schule nur etwa 12 Minuten zu Fuß entfernt. Diese kurzen Wege ermöglichen es Familien, den Alltag entspannt und stressfrei zu gestalten. Ebenso überzeugt das Gesundheitsangebot mit einer Vielzahl an Praxen, Apotheken und dem MVZ Kreuztal-Kredenbach, das in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sodass medizinische Versorgung stets schnell und zuverlässig zur Verfügung steht.

Für die Freizeitgestaltung bietet Kreuztal ein vielfältiges und familienfreundliches Angebot: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Der nahegelegene Kredenbacher Park sowie weitere grüne Oasen wie der Lichthof schaffen Raum für Erholung und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür. Auch kulturelle und gemeinschaftliche Begegnungen finden im Evangelischen Gemeindehaus oder im Dorfgemeinschaftshaus in fußläufiger Entfernung statt, was das Gemeinschaftsgefühl stärkt und Familien ein lebendiges Umfeld bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: So sind diverse Bushaltestellen bereits nach ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, und die Bahnhöfe Ferndorf und Kredenbach liegen in einem Radius von etwa 17 bis 18 Minuten Gehweg, was flexible Mobilität garantiert.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem reichhaltigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Kreuztal zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Eltern und Kinder die besten Voraussetzungen für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

Objektnummer: 26049015 - 57223 Kreuztal

Weitere Informationen

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 Handelsregistorauszugs, 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: 26049015 - 57223 Kreuztal

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