Brachbach

Großzügiges Einfamilienhaus mit lichtdurchfluteten Räumen und tollem Garten

Objektnummer: 26049023



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1216 m²

Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

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

Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26049023
Wohnfläche	ca. 235 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Ein erster Eindruck

Hier empfängt Sie ein Haus aus dem Jahre 1968, in ruhiger Wohnlage in Mudersbach-Brachbach. Die Immobilie ist massiv gebaut und wurde 2015 erweitert und umfangreich umgebaut. Aufgrund der Grundstückslage verfügt die Immobilie über ein Höchstmaß an Sonnenausrichtung sowie über einen unverbaubaren Fernblick über das Siegtal. Auf dem Grundstück mit über 1.200 Quadratmetern entfaltet sich ein Gefühl von Weite, das im Inneren fortgeführt wird.

Schon beim Eintreten fällt auf, wie hell und einladend der Eingangsbereich wirkt. Weiche, beigefarbene Bodenfliesen führen weiter ins Haus und schaffen zusammen mit dem Open-Floor-Plan eine Atmosphäre, die elegant und gemütlich zugleich ist. Ein Gästezimmer mit separatem Bad empfängt Gäste herzlich und bietet zugleich Privatsphäre. Über eine offene Treppe gelangt man in die oberen Etagen, während sich zur Seite hin der Blick in das Esszimmer öffnet. Hier flutet Tageslicht durch zahlreiche Fenster, trifft auf sanfte Naturtöne und schafft einen Raum, der zum Verweilen einlädt. Der Wohnbereich geht fließend in einen Hobbybereich über, dessen lockerer Charakter zum Spielen, Musizieren oder geselligen Beisammensein einlädt.

Das Herzstück des Hauses bildet die moderne Küche mit viel Arbeitsfläche, hochwertigen Einbauten und einem hellen Frühstücksplatz am Tresen. Hier lässt sich der Tag entspannt beginnen. Zudem ist hier eine Seitentür, die auf den überdachten Grillbereich führt. Im angrenzenden Esszimmer wird Geselligkeit großgeschrieben: Ein extralanger Tisch und große Fensterfronten schaffen Raum für lange Abende mit Familie und Freunden, während der Blick ins Grüne stets präsent bleibt. An das Esszimmer grenzt eine weitläufige, sonnige Terrasse die dazu einlädt, den Außenbereich zu jeder Tageszeit zu genießen und dabei von neugierigen Blicken geschützt ist.

Die sechs Schlafzimmer verteilen sich harmonisch auf die Etagen. Jedes Zimmer besitzt seinen eigenen Charakter: Ob das elegante Elternschlafzimmer mit Balkon und weitem Ausblick oder die liebevoll gestalteten Kinderzimmer mit Dachschrägen und sanften Farben, Rückzugsorte gibt es hier in Hülle und Fülle. Die insgesamt vier Bäder, jedes individuell gestaltet, bieten Komfort und Privatsphäre. Das Bad im Obergeschoss überzeugt mit bodengleicher Dusche, stilvollen Armaturen und viel Tageslicht.

Im Untergeschoss öffnen große Fenster im Gästezimmer den Blick auf den Garten; das angeschlossene Bad sorgt für Unabhängigkeit der Gäste.

Mit seiner gelungenen Mischung aus Großzügigkeit, moderner Ausstattung und wohltuender Ruhe bietet dieses Haus einen Rahmen, in dem Alltag und besondere Momente gleichermaßen Raum finden. Wer hier ankommt, spürt sofort: Jeder Tag

beginnt mit einem freundlichen Empfang und endet mit dem Blick ins Grüne.

Das Haus ist ab dem Sommer 2027 bezugsfertig, eventuell ist ein früherer Einzug möglich. In den nächsten Jahren wollten die Besitzer noch weitere energetische Investitionen wie Austausch der Heizung, Fenstererneuerung und Dachdämmung tätigen. Sie konnten aber eine Immobilie bekommen, die Ihren Anforderungen noch besser enspricht. Derzeit wird diese Immobilie saniert.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

Den 360°-Rundgang finden Sie hier:
https://von-poll.com/tour/siegen/Mxpr

Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Ausstattung und Details

- hochwertig renoviertes Haus mit Anbau im Jahr 2015
- indirekte Beleuchtung
- eingebaute Lautsprecher
- teilklimatisiert
- Elektro-Bodenheizung in Bädern und Küche
- helle Natursteinfliesen
- Moderne große Küche
- neue Badezimmer
- lichtdurchfluteter und großzügiger Wohnbereich
- 5 Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer
- Spielwiese
- drei Garagen (mit zwei neunen manuellen Toren)
- Große Terrasse mit Aussicht über Brachbach

Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Alles zum Standort

Brachbach präsentiert sich als ruhiger, gewachsener Wohnstandort mit solider regionaler Anbindung und einem angenehm bodenständigen Umfeld. Der Ort verbindet ein überschaubares, grünes Wohngefühl mit einer guten Erreichbarkeit im weiteren Siegen–Betzdorf–Altenkirchen-Raum und spricht damit insbesondere Käufer an, die Wert auf Beständigkeit, Alltagstauglichkeit und ein familiennahes Umfeld legen.

Im Ortsbild zeigt sich Brachbach als freundliche, überschaubare Gemeinde mit einem klaren Fokus auf ein entspanntes Miteinander. Gerade für Familien entsteht daraus ein Umfeld, in dem kurze Wege, Verlässlichkeit und ein ruhiges Wohnambiente harmonisch zusammenfinden. Die Lage wirkt angenehm privat und zugleich gut eingebunden in die regionale Infrastruktur, was den Alltag spürbar erleichtert.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Grundschule GS Brachbach liegt nur rund 3 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso ist die Brachbacher Grundschule schnell erreichbar; auch mehrere Kindertagesstätten befinden sich im nahen Umfeld, darunter die Kindertagesstätte Sonnenschein in etwa 14 Minuten zu Fuß. Für die medizinische Versorgung stehen mit der Gemeinschaftspraxis Dr. med. Rainer Pohl in rund 8 Minuten, einer Zahnarztpraxis in etwa 11 Minuten sowie der Orchideen Apotheke in rund 12 Minuten angenehme Wege zur Verfügung. Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich mit dem Rewe in etwa 8 Minuten bequem erledigen. Für Freizeit und Bewegung sorgen die Peter-Hussing-Halle in rund 3 Minuten, mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe sowie weitere Sport- und Begegnungsorte, die das familienfreundliche Umfeld abrunden. Auch die Anbindung ist komfortabel: Der Bahnhof Brachbach ist in etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar, zudem stehen mehrere Bushaltestellen im direkten Umfeld zur Verfügung.

Insgesamt bietet Brachbach für Familien ein ruhiges, verlässliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Versorgung und Freizeit – eine Lage, die Alltagssicherheit und Lebensqualität auf angenehme Weise verbindet.

Objektnummer: 26049023 - 57555 Brachbach

Sonstige Angaben

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: 26049023 - 57555 Brachbach

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