

Siegen

# Einfamilienhaus mit historischem Charme

Objektnummer: 25049036



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 535 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

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

Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick

|              |            |           |                                                                           |
|--------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25049036   | Kaufpreis | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 134 m² | Haus      | Einfamilienhaus                                                           |
| Zimmer       | 8          | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Badezimmer   | 2          |           |                                                                           |
| Baujahr      | 1939       | Bauweise  | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 257.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019           |

Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





**Dominic Bender**  
Immobilienberater

  
[dominic.bender@von-poll.com](mailto:dominic.bender@von-poll.com)

  
0271 31766-20



Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich auf ca. 134 Quadratmetern Wohnfläche und erstreckt sich über acht geräumige Zimmer auf drei Etagen. Es wurde im Jahr 1939 erbaut und verkörpert somit einen zeitlosen Charakter mit historischem Wert.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage, umgeben von einer guten Nachbarschaft. Der Garten, der sich auf einer Grundstücksfläche von 535 Quadratmetern erstreckt, ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. In unmittelbarer Nähe befindet sich der angrenzende Wald und eröffnet hier die Möglichkeit, die Schönheit der Natur zu erleben und zu genießen.

Eine neuwertige Gaszentralheizung sorgt dafür, dass Sie es stets gemütlich warm haben. Die massive Bauweise des Hauses unterstreicht nicht nur seine solide Struktur, sondern verleiht ihm auch eine gewisse Grandiosität im Stil einer Stadtvilla. Die drei Zimmer im Obergeschoss mit Abstellkammern und einem WC, eignen sich optimal für Hobbyräume oder als Homeoffice.

Das Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, Ihre kreativen Ideen einzubringen und das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Nähe zur Stadt stellt sicher, dass Sie sowohl das städtische Leben als auch die Ruhe der ländlichen Umgebung in perfekter Balance genießen können.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein Juwel mit enormem Potenzial. Mit historischem Charme, großzügigem Platzangebot und einer erstklassigen Lage, die die Nähe zum Wald und zur Stadt kombiniert, eröffnen sich hier zahlreiche Möglichkeiten, ein Traumhaus zu gestalten, das sowohl Ihren Wohnbedürfnissen als auch Ihrem Lebensstil entspricht.

Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Ausstattung und Details

- Fenster mit Doppelverglasung
- neuwertige Gasheizung
- großzügiger Garten
- massive Bauweise
- Stadtvillenstil
- 2 Badezimmer

Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Alles zum Standort

Die Universitätsstadt Siegen befindet sich im Siegerland, nordwestlich des Dreiländerecks Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen. Dadurch bedingt ist Siegen gut an sämtliche Verkehrsnetze angebunden und liegt direkt an der Autobahn A45 zwischen Dortmund und Frankfurt. Das historische Stadtbild wird geprägt durch zwei Schlösser, das Obere und das Untere Schloss, sowie mehrere imposante Kirchengebäude. Die Innenstadt ist unterteilt: Im Siegtal befindet sich die Unterstadt. Unter dem Motto „Siegen zu neuen Ufern“ hat sie in den letzten Jahren durch erhebliche städtebauliche Veränderungen einen neuen und schönen Anstrich erhalten. Die Oberstadt liegt auf dem Siegburg und kann ein knapp tausendjähriges historisches Zentrum vorweisen. Hier gibt es die steilste Fußgängerzone Deutschlands. Bekannt ist Siegen als Geburtsstadt des Barockmalers Peter Paul Rubens.

Objektnummer: 25049036 - 57072 Siegen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 257.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

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: 25049036 - 57072 Siegen

## 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](mailto:siegen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)