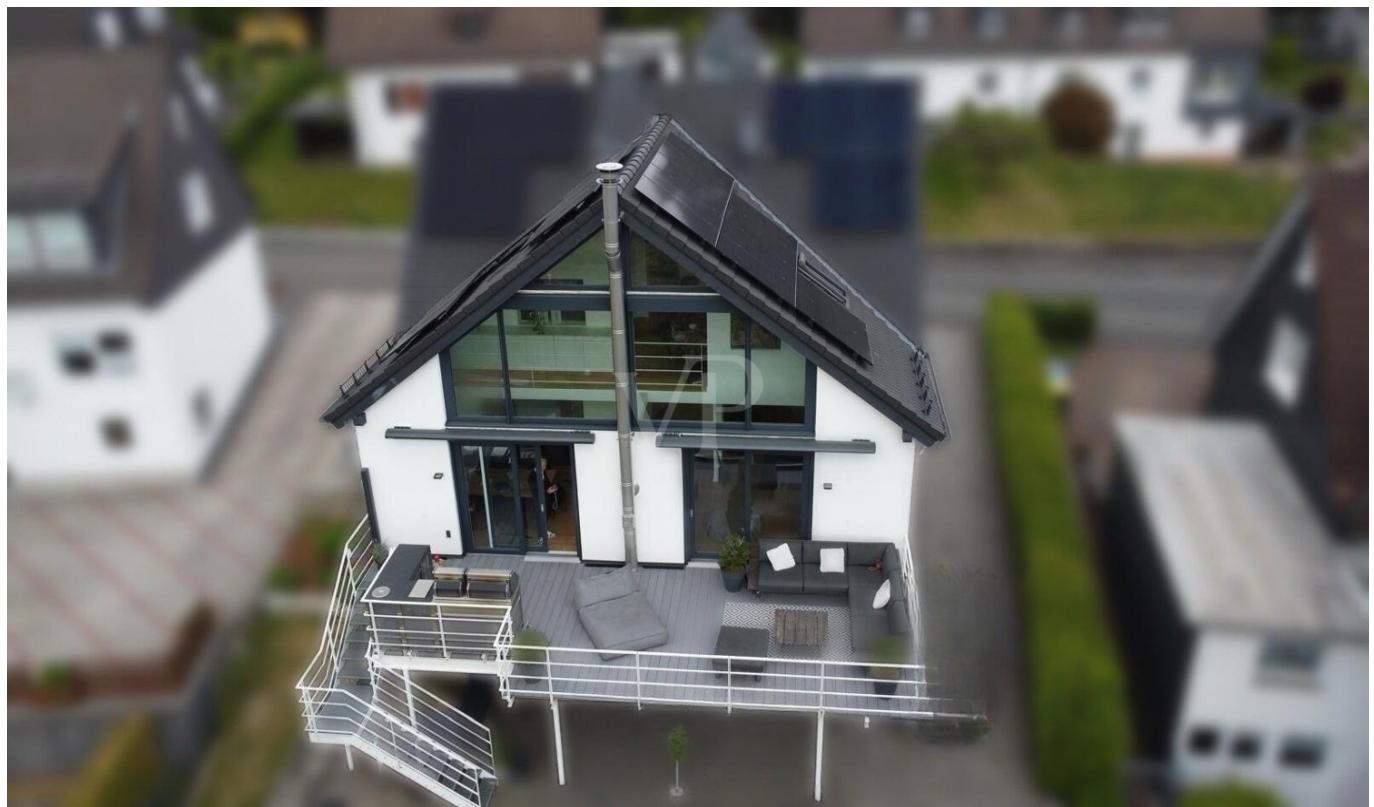


Siegen

Modernes Wohnen in ruhiger Lage - einzugsbereit !

Objektnummer: 25049017



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,23 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 671 m²

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

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

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Auf einen Blick

Objektnummer	25049017	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169,23 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1952	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	08.07.2035
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	60.00 kWh/m ² a
Energie- Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

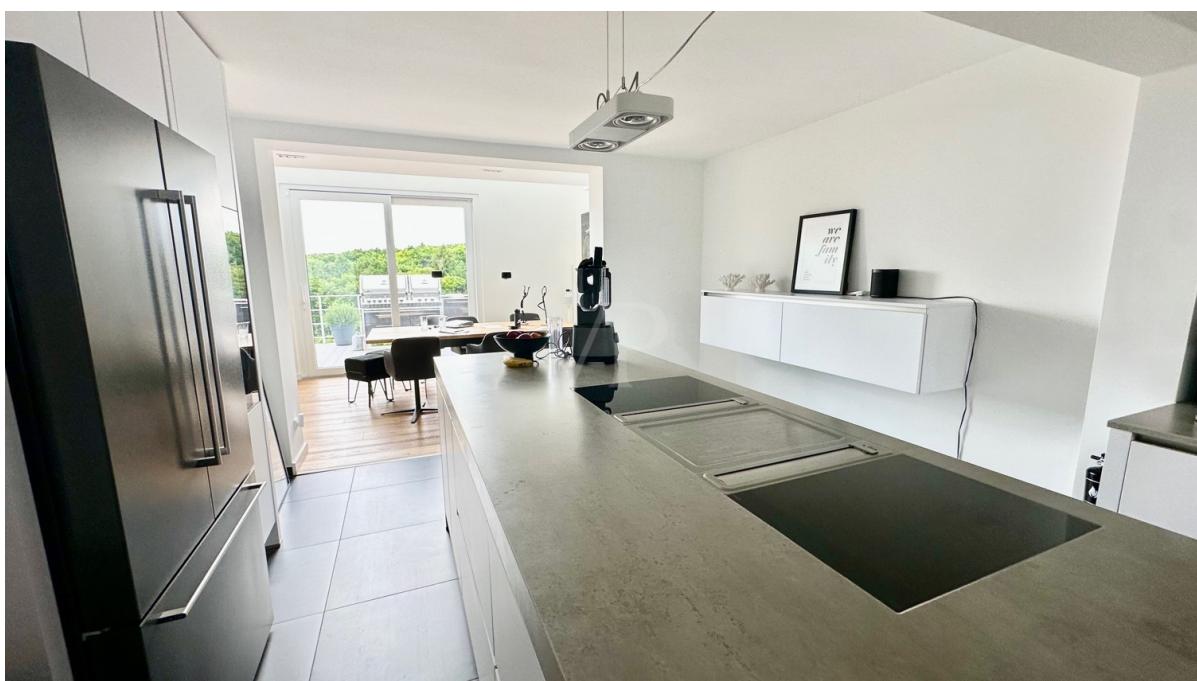
Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

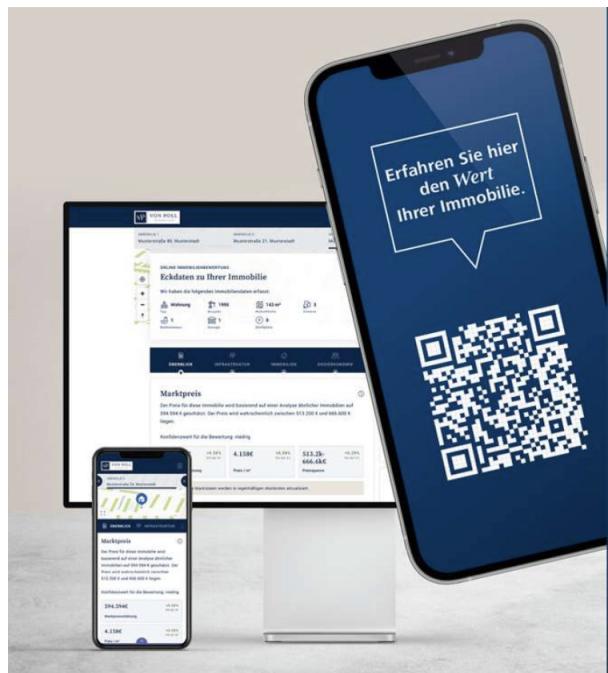
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



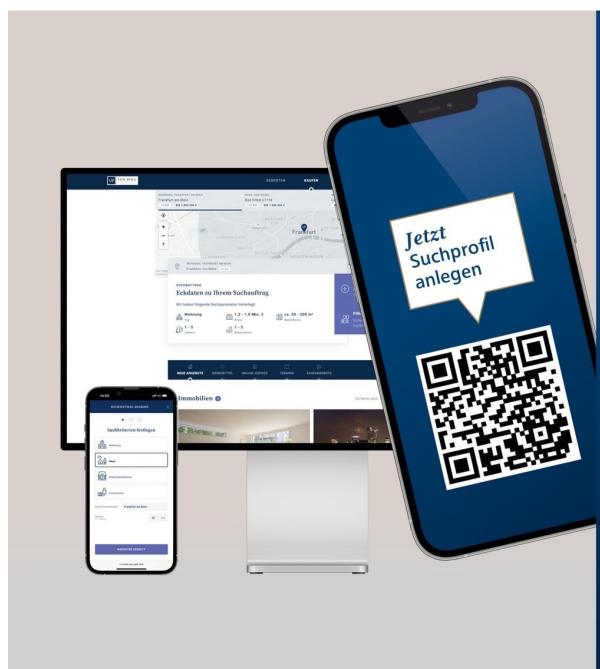
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

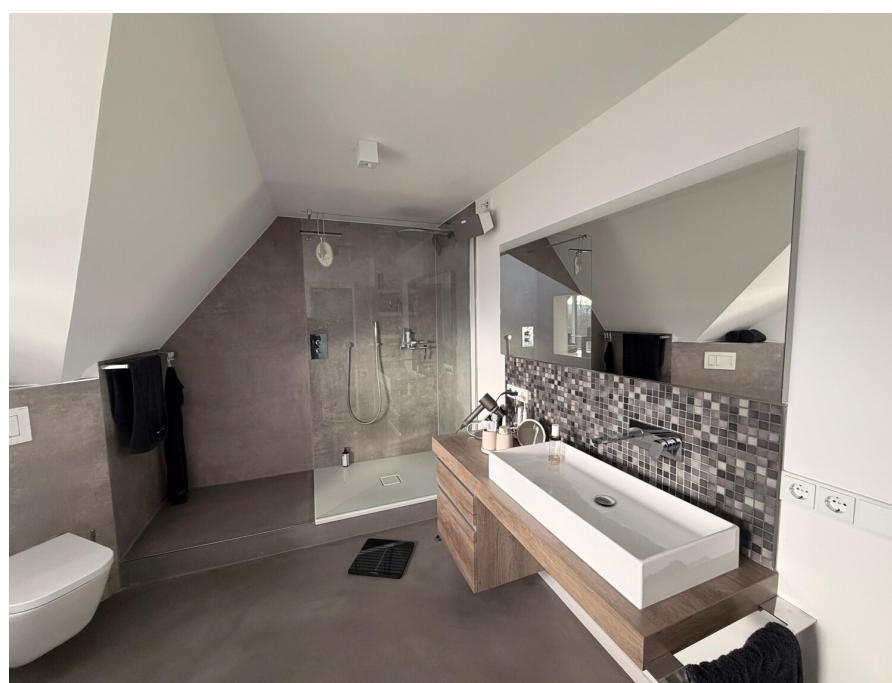
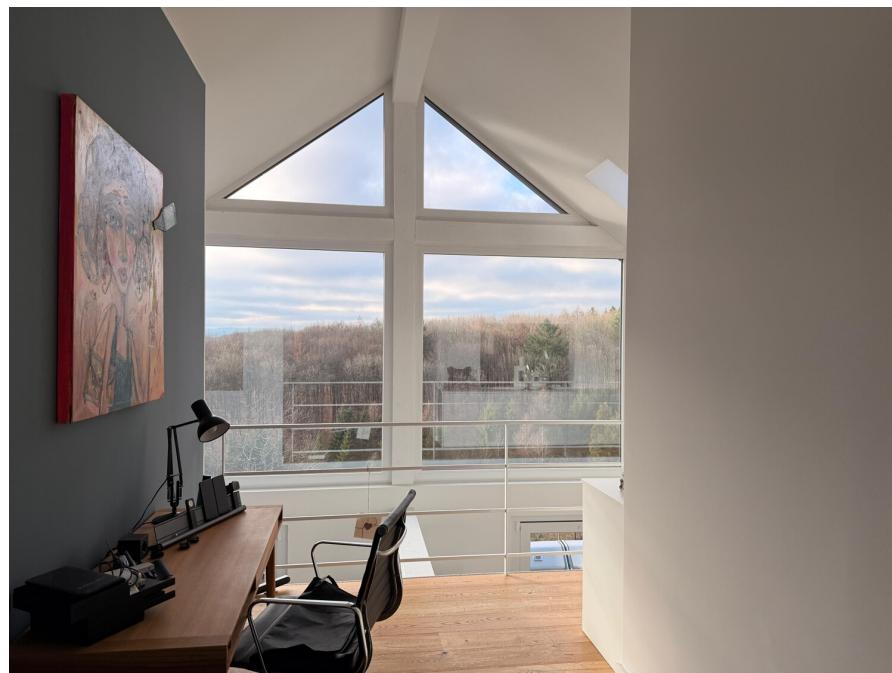
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Die Immobilie



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

- Wir bitten um Ihr Verständnis -

**Zum Schutz unserer Eigentümer
veröffentlichen wir keine Grundrisse**

**Bitte stellen Sie eine Anfrage und
erhalten somit kostenfrei einen
Grundriss zu dieser Immobilie.**

**Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team
Siegen**

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage und direkter Waldrandlage von Siegen empfängt Sie dieses modernisierte Einfamilienhaus mit einem gelungenen Zusammenspiel aus zeitgemäßem Komfort, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Architektur. Betreten Sie das Haus durch die neue mit fingerprint zu öffnende Haustüre. Das Haus wurde zwar schon 1952 erbaut aber 2018 im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung auf den höchsten Stand modernisiert und durch einen stilvollen Anbau in Holzständerbauweise erweitert. Hier fehlt es an nichts.

Die rund 170 m² Wohnfläche verteilen sich auf helle, großzügige Räume mit großen Fensterflächen, die viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Der Anbau ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, im Altbau sorgen moderne Heizkörper für wohlige Wärme. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe – energiesparend und umweltfreundlich.

Ein Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für gemütliche Stunden, während der große Balkon einen schönen Blick in den gepflegten Garten bietet – ideal zum Entspannen und Genießen. Ein weiteres Highlight ist die Luxusküche in ihrer Dimension und ihrer Ausstattung.

Ein besonderes Plus ist die im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage mit Speicher, die die Energieversorgung nachhaltig unterstützt. Die Fenster sind im Bestand doppelt und im Anbau dreifach verglast – passend zum modernen Anspruch des gesamten Hauses.

Das Objekt ist zudem noch teilunterkellert und bietet somit genügend Stauraum.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch Atmosphäre und Lage überzeugt – ideal für alle, die stilvoll und zukunftsorientiert wohnen möchten.

Das Objekt soll diskret vermarktet werden und somit erhalten Sie weitere Informationen nur bei Anfrage unter Angabe von Ihrem Name, Anschrift und Telefonnummer.

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Ausstattung und Details

- PV Anlage mit Speicher
- Gartenhütte
- Kernsanierung und Anbau 2018
- Luft-Wärme-Pumpe
- großer Balkon
- Kamin
- Fußbodenheizung im Anbau
- Luxusküche

Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Abfallgebühren, Winterwartungsgebühren,
Niederschlagswasser: ca. 80 € p.M.

Strom: 234 € p.M.

Versicherung: 551€ p.J.

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Alles zum Standort

Siegen besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet, und bietet zugleich ein sicheres und familienfreundliches Umfeld. Die Präsenz der Universität sowie ein vielfältiger Arbeitsmarkt in zukunftsorientierten Branchen wie Maschinenbau, IT und Logistik schaffen eine lebendige und zukunftssichere Atmosphäre. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer niedrigen Kriminalitätsrate präsentiert sich Siegen als idealer Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine nachhaltige Entwicklung legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfangreiches Angebot an Bildungseinrichtungen, das keine Wünsche offenlässt: Von der nahegelegenen Kindertagesstätte bis hin zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen im näheren Umfeld ist für jede Altersstufe eine erstklassige Betreuung und Förderung gewährleistet. Die Universität Siegen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Für die tägliche Mobilität stehen mehrere gut angebundene Bushaltestellen zur Verfügung, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sicherstellen.

Das Freizeitangebot rund um die Wohnlage ist vielfältig und familienorientiert: Zahlreiche Spielplätze und Parks in der Umgebung laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten sind an verschiedenen nahegelegenen Anlagen möglich, die alle gut zu erreichen sind. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants, die zu geselligen Stunden einladen und ebenfalls in der näheren Umgebung liegen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen ebenfalls im Fokus: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Apotheken sind komfortabel erreichbar, was insbesondere für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Die Nähe zum Klinikum Siegen rundet das umfassende Gesundheitsangebot ab.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben: eine sichere und gepflegte Umgebung, exzellente Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern entspannt in die Zukunft blicken können.

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL
IMMOBILIEN

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25049017 - 57078 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com