

Siegen / Trupbach

# Solide Kapitalanlage: Einfamilienhaus mit zuverlässiger Mieterin (Eigentümerin) bis zum späteren Umzug ins Pflegeheim

Objektnummer: 25049025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.007 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

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

Objektnummer: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25049025	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1964	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.07.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, sonniger Randlage von Trupbach befindet sich dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965. Umgeben von viel Grün bietet die Immobilie mit insgesamt vier Zimmern, einem liebevoll angelegten Garten und einem besonderen Highlight – einem beheizten Indoorpool – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Das Haus überzeugt durch eine klassische Raumaufteilung mit hellen Wohnbereichen und gemütlichem Ambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der besonders in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen oder geselligen Beisammensein im Freien einlädt. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der Natur.

Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort, während der Indoorpool das ganze Jahr über für Erholung und Freizeitspaß sorgt – ganz privat in den eigenen vier Wänden. Eine Garage gehört ebenfalls zur Ausstattung und bietet Platz für ein Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum.

Die Lage am Ortsrand von Trupbach zeichnet sich durch Ruhe, viel Sonne und eine angenehme Nachbarschaft aus. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Innenstadt von Siegen in wenigen Minuten erreichbar – eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe.

Dieses Haus bietet nicht nur Raum zum Wohnen, sondern auch zum Leben und Wohlfühlen. Eine Immobilie mit Charakter und Potenzial – bereit für neue Geschichten. Bitte beachten Sie dass die Eigentümerin vorerst noch dort wohnen bleiben wird bis Sie sich dazu entscheidet in ein Pflegeheim umzuziehen. Für diese Zeit wird Sie Miete und anfallende Nebenkosten tragen.

Objektnummer: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

## Ausstattung und Details

- zwei Bäder
- Einbauküche
- Garage
- Garten
- Indoor-Pool
- Gäste-WC
- Alarmanlage
- gedämmtes Dach

Objektnummer: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

## Alles zum Standort

Die Universitätsstadt Siegen befindet sich im Siegerland, nordwestlich vom Dreiländereck Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen. Dadurch bedingt, ist Siegen mit seinen rund 100.000 Einwohnern gut an sämtliche Verkehrsnetze angebunden. Die Bundesautobahn A45 hat mehrere Anschlussstellen an Siegen und verbindet das Rhein-Main Gebiet mit dem Ruhrgebiet. Somit sind sowohl Frankfurt, wie auch Köln, Düsseldorf und Dortmund innerhalb einer guten Stunde erreichbar.

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, welche durch das Motto „Siegen zu neuen Ufern“ in den letzten Jahren durch erhebliche bauliche Veränderungen einen neuen und schönen Anstrich erhalten hat. Die Oberstadt liegt auf dem Siegberg 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. So wird in Siegen auch alle fünf Jahre ein Maler oder Grafiker mit dem Rubenspreis geehrt, der 1955 ins Leben gerufen wurde. Das Stadtwahrzeichen ist das goldene Krönchen, das die Spitze des Turms der Nikolaikirche am Marktplatz ziert.

Objektnummer: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 181.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25049025 - 57072 Siegen / Trupbach

## 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)