

Siegen - Kernstadt

Moderne 2 Zimmer Souterrainwohnung mit toller Terrasse in Toplage von Kaan-Marienborn

Objektnummer: 26049006

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,5 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

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

Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26049006	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 84,5 m ²	Wohnungstyp	Souterrain
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2001	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	114.66 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

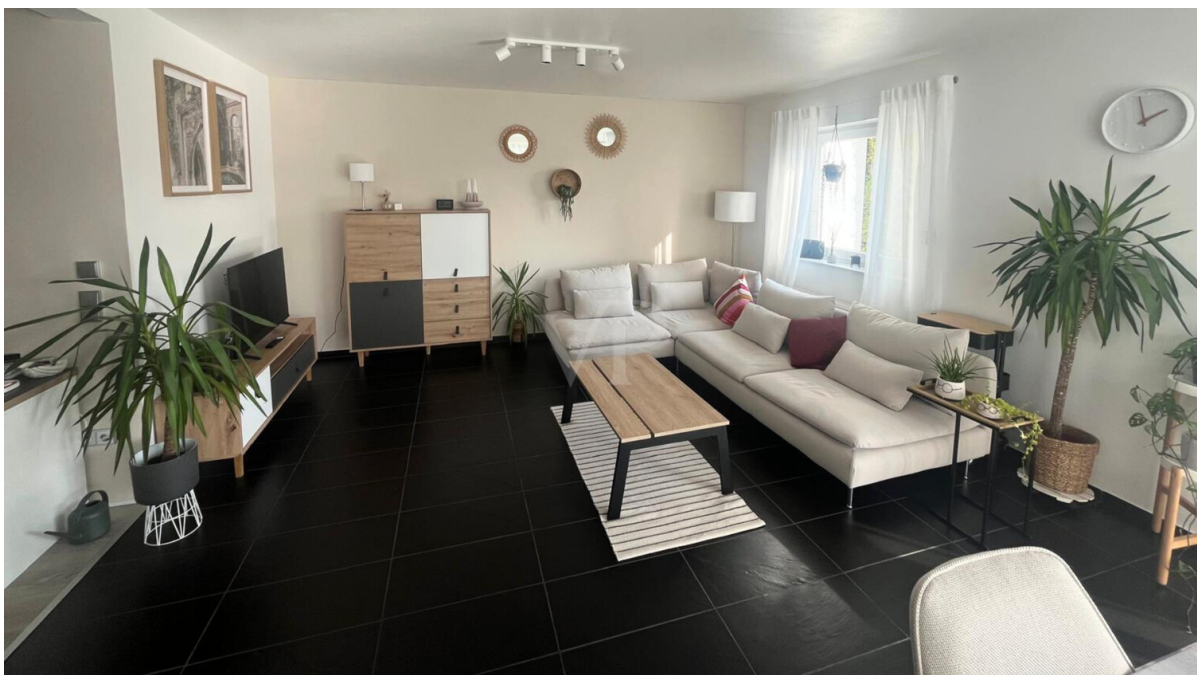
Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Die Immobilie



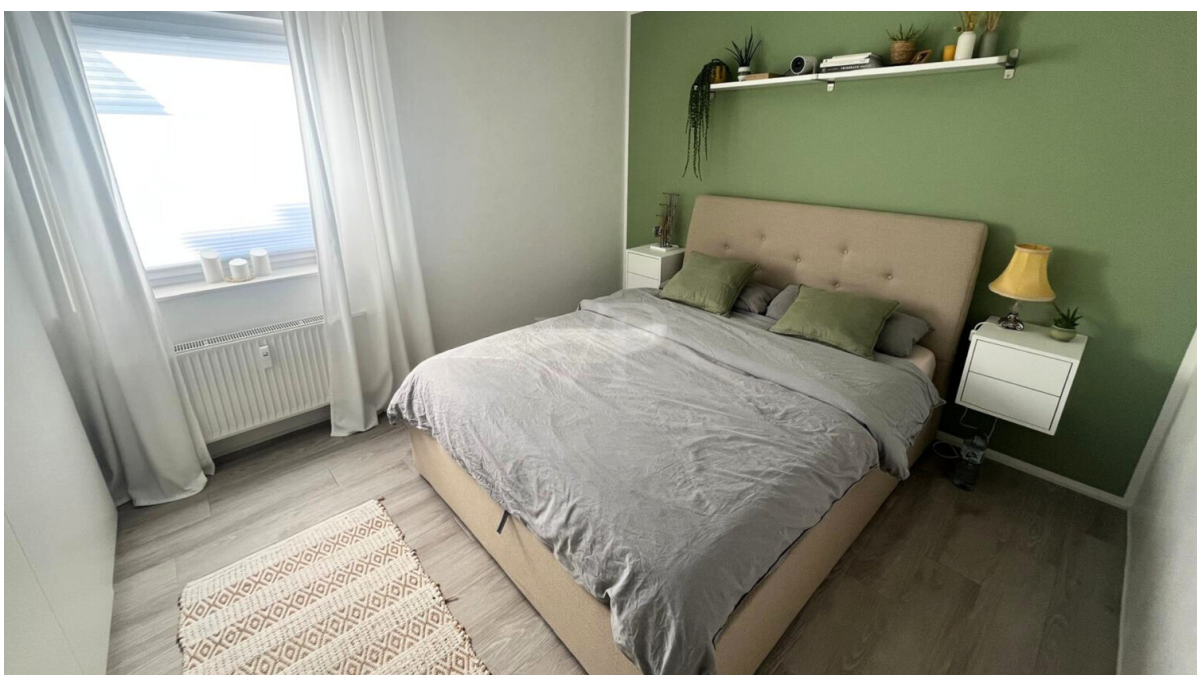
Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Die Immobilie



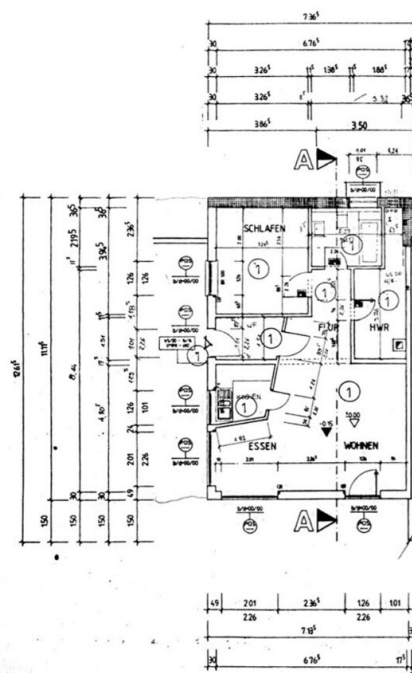
Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Die Immobilie




Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie gefunden,
Finanzierung gelöst.**


Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Ein erster Eindruck

Moderne Souterrainwohnung mit 72 m² Wohnfläche plus 13 m² Terrasse in Toplage Diese Das 2001 errichtete Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Funktionalität und angenehmem Wohnambiente. Sie gelangen über eine Außentreppe mit ca 10 Stufen zum Objekt. Der Eingang ist nur dem Bewohner/Mieter zugeordnet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei großzügig geschnittene Zimmer, die viel Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Das Herzstück bildet das einladende Wohnzimmer, das durch seinen Zugang zur großen und erst kürzlich neugestalteten Terrasse besticht. Hier finden Sie einen Ort für entspannte Stunden im Freien mit offenem Ausblick ins Grüne. Die Terrasse ist ruhig gelegen und lädt sowohl zum Frühstück bei Tagesbeginn als auch zum gemütlichen Ausklang des Abends ein.

Ein weiteres Zimmer dient als Schlafzimmer und bietet Rückzugsmöglichkeiten für erholsame Nächte. Die praktische Raumaufteilung sorgt dafür, dass ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse zur Verfügung steht. Die moderne Einbauküche ist bereits im Preis inbegriffen und ermöglicht eine unkomplizierte Übernahme der Wohnung. Ausgestattet mit zeitgemäßen Elektrogeräten, überzeugt sie durch ihre Funktionalität und bietet sowohl Anfängern als auch passionierten Hobbyköchen einen angenehmen Rahmen für die tägliche Essenszubereitung.

Das Badezimmer ist ebenfalls Teil der gepflegten Ausstattung und steht für Komfort im Alltag. Die genaue Ausstattung und Gestaltung des Badezimmers kann bei einer Besichtigung individuell in Augenschein genommen werden. Die allgemeine Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bewerten, was eine solide Basis für vielfältige Einrichtungsideen bietet. Es gibt einen kleinen Abstellraum in der Wohnung. Leider keinen Keller und auch keinen eigenen Stellplatz fürs Auto.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen Atmosphäre, die dennoch eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen ermöglicht.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Wohnung. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Ihr Ansprechpartner ist Herr Tom Bach Tel. 0171 4862556

Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Ausstattung und Details

- **Ruhige Wohnlage**
- **Durchdachte Raumaufteilung**
- **Ruhig gelegene Terrasse mit schönem Weitblick**
- **Moderne Einbauküche**
- **Nur zwei Wohneinheiten im Haus**

Nebenkosten:

- **Strom: ca. 60€ p.M.**
- **Gas: ca. 136,00€ p.M.**
- **Versicherung: ca. 329,67 p.A.**

Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

Alles zum Standort

Siegen besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem soliden wirtschaftlichen Fundament. Die Stadt vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einer attraktiven Verkehrsanbindung durch ICE-Verbindungen und Autobahnen, was den Alltag für Familien ebenso erleichtert wie die berufliche Flexibilität. Die Universität mit rund 20.000 Studierenden prägt das Stadtbild und sorgt für ein lebendiges, zukunftsorientiertes Umfeld. Gleichzeitig lädt die großzügige Grünflächenstruktur zu erholsamen Momenten im Freien ein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit moderater Bevölkerungsdichte – ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

In der unmittelbaren Umgebung finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn vermittelt. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, von liebevoll geführten Kindergärten wie der Kita Lillipuz, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen, garantiert eine umfassende und hochwertige Förderung der Kinder. Die Grundschule Kaan-Marienborn ist in neun Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Freie Christliche Schule, die mit ihrem ganzheitlichen Ansatz überzeugt. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch evangelische Familienzentren, die neben Betreuung auch soziale Vernetzung ermöglichen.

Gesundheitliche Versorgung und Freizeitgestaltung sind in dieser Lage ebenfalls optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Innerhalb von zehn Minuten zu Fuß sind Apotheken und Arztpraxen erreichbar, die eine verlässliche medizinische Betreuung sicherstellen. Für aktive Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen ein, die sich bereits nach wenigen Gehminuten erreichen lassen. Die Weisstalhalle und weitere kulturelle Treffpunkte fördern das Miteinander und bieten Raum für vielfältige Freizeitgestaltung. Auch kulinarisch profitieren Familien von einer angenehmen Auswahl an Restaurants und Cafés, die in entspannter Atmosphäre zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen wie „Kaan-Marienborn Am Ellenberg“ in nur drei Minuten Fußweg gewährleistet, was den Zugang zu weiterführenden Einrichtungen und Freizeitangeboten in Siegen erleichtert. Für Familien, die Wert auf eine sichere, fördernde und lebendige Umgebung legen, präsentiert sich diese Lage als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein ausgewogenes Lebensumfeld genießen können. So wird hier ein Zuhause geschaffen, das nicht nur heute, sondern auch für kommende Generationen beste Perspektiven bietet.

Objektnummer: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

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: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

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