

Siegen / Geisweid

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Wohlfühlgarten, Terrasse und Teich

Objektnummer: 26049014

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 776 m²

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

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

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Auf einen Blick

Objektnummer	26049014	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2016
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1952	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	273.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1951

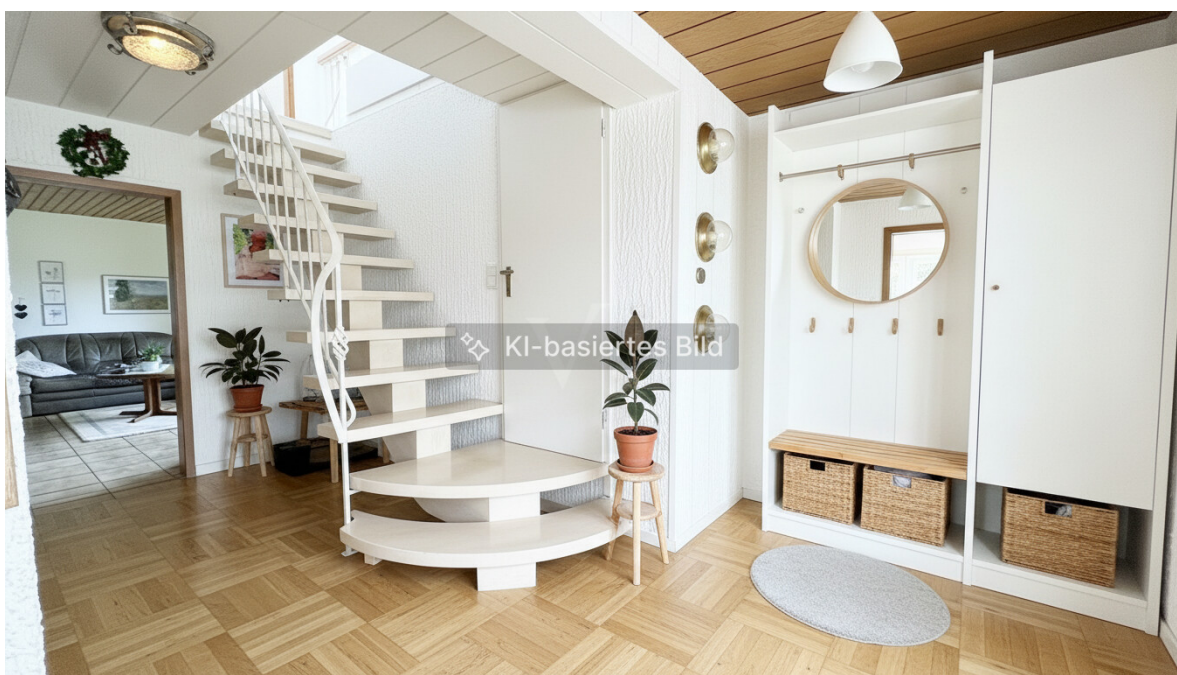
Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



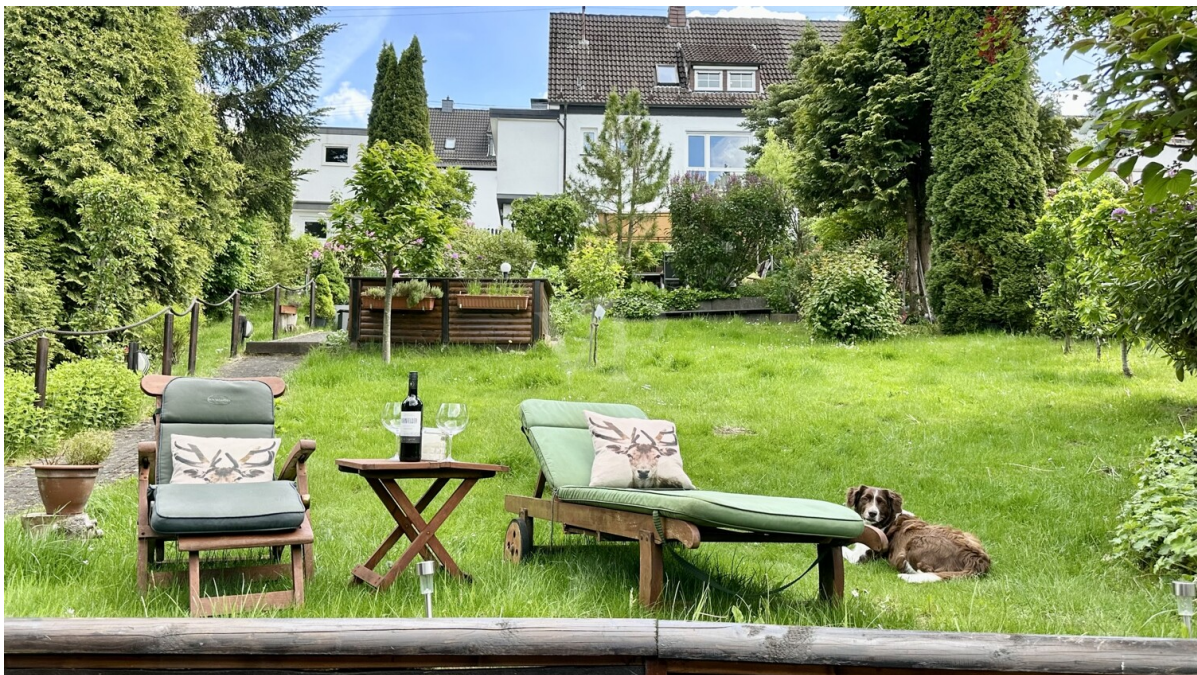
Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie

A promotional graphic for a real estate valuation tool. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Behind it, a tablet and a smaller smartphone show the tool's interface, which includes a "Marktpreis" section with a price of 4.130K and a "Marktpreis" section with a price of 324.294K. The background is a dark blue gradient.

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

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

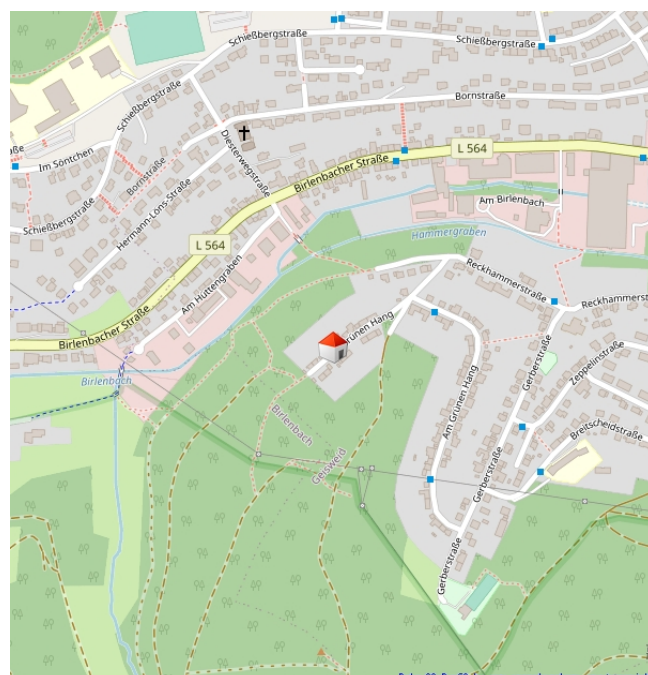
Frank Günther
Geschäftsstelleninhaber



frank.guenther@von-poll.com



0176 3047 8261



Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

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**

www.von-poll.com

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 überzeugt durch ihre ruhige und attraktive Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 776 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen und zahlreiche Möglichkeiten der Entfaltung. Der bevorstehende ****Umzug ins Münsterland**** eröffnet Ihnen die Chance, dieses besondere Haus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundliches Entrée mit einem ansprechenden Garderobenbereich und einer offenen Treppe aus Holz. Die Raumwirkung im Erdgeschoss ist klassisch und überzeugt durch große Fensterflächen im Wohnbereich, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und einen schönen Blick ins Grüne ermöglichen. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und liegt in direkter Nähe zur Küche, die funktional ausgestattet ist und durch ihre markanten, orangefarbenen Einbauten einen charmanten Retro-Charakter erhält.

Die Immobilie ist sehr gepflegt und wurde laufend modernisiert. Zuletzt wurden 2016 das Elternbadezimmer auf einen modernen Stand gebracht – sodass Sie sich auf ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche freuen dürfen, das aktuell und komfortabel ausgestattet ist. Die Zentralheizung wurde 2013 erneuert, das Dach bereits 1989. Einige Dachfenster wurden in den vergangenen Jahren zum Teil erneuert, was für zusätzliche Lichtquellen und ein angenehmes Wohngefühl in den oberen Etagen sorgt.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere Wohn- und Schlafräume, die flexibel nutzbar sind und zum Beispiel Platz für ein Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer oder Gäste bieten. Das Schlafzimmer ist mit einem großflächigen Schrankelement und Holzdekor ausgestattet, während das Fenster eine schöne Aussicht ins Grüne ermöglicht. Für entspannte Stunden zu Hause steht Ihnen eine hochwertige Infrarotkabine zur Verfügung – ideal zur Erholung nach einem aktiven Tag.

Der liebevoll angelegte Garten ist ein einmaliges Highlight dieser Immobilie. Mit viel Engagement gestaltet, bietet er zahlreiche Rückzugsorte und lädt zum Entspannen und Verweilen ein, sei es auf der großzügigen Rasenfläche oder auf einem der Sonnenliegen. Der Gartenteich mit Hütte ist ein besonderer Blickfang – hier können Sie idyllische Stunden am Wasser genießen. Die gemütliche Gartenhütte ist mit einer Holzvertäfelung ausgestattet und ideal geeignet für gesellige Abende oder als Rückzugsort an kühleren Tagen.

Natürlich stehen Ihnen eine Garage sowie weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, was Ihnen eine solide und wohnliche Grundlage bietet, um Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Zusammengefasst: Diese Doppelhaushälfte ist sehr gepflegt und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem besonderen Gartenambiente und verkehrsberuhigter Lage. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin – hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie.

Wir bieten eine virtuelle Besichtigungstour an: <https://von-poll.com/tour/siegen/tRw6>

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Ausstattung und Details

- Elternbad 2016 modernisiert
- Garage mit Keller vor ein paar Jahren gebaut
- Gasbrennwertheizung 2013
- Dacherneuerung 1989
- Dachfenster überwiegend erneuert
- Gartenhütte voll ausgestattet
- Teich
- Bachlauf
- Terrasse mit Grill

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

Alles zum Standort

Siegen-Geisweid besticht als familienfreundlicher Vorort mit einer stabilen und sicheren Gemeinschaft, die ein harmonisches Lebensumfeld schafft. Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet jungen Familien eine ideale Kombination aus hochwertiger Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und hervorragenden Verkehrsanbindungen. Pendler profitieren von der Nähe zur A45 und gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmitteln, während die lebendige Universitätsstadt Siegen mit ihrem kulturellen Angebot und wirtschaftlicher Stabilität ein zukunftssicheres Umfeld garantiert.

In Geisweid finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld vor: Die ruhigen Wohnstraßen und grünen Freiräume schaffen eine Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen und Sportanlagen fördert eine aktive Freizeitgestaltung, die Gemeinschaft und Lebensfreude gleichermaßen stärkt. Hier verbinden sich Geborgenheit und modernes Wohnen zu einem Ort, an dem Familien ihre Zukunft sicher und glücklich gestalten können.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in Geisweid ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Vom Evangelischen Kindergarten Hüttental, nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, über Grund- und weiterführende Schulen wie die Hüttentalschule und die Gesamtschule am Schießberg, die in sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu berufsbildenden Einrichtungen und der Universität Siegen in etwa 14 Minuten Gehweite. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Für die Gesundheit der Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Klinikum Siegen, das in rund 19 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE oder Lidl sind bequem in elf bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl für den täglichen Bedarf. Die fußläufig erreichbaren Spielplätze, Sportstätten und Parks laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein, während Busstationen wie „Geisweid Am Grünen Hang 31“ in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleisten.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebendige Gemeinschaft legen, bietet Siegen-Geisweid mit seiner durchdachten Infrastruktur und seinem familienorientierten Umfeld einen idealen Lebensmittelpunkt – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können.

Objektnummer: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26049014 - 57078 Siegen / Geisweid

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