

Siegen

# Attraktives Apartment am Siegener Kornberg als Kapitalanlage

Objektnummer: 25049037

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 65.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

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

Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25049037      |
| Wohnfläche   | ca. 25 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 1             |
| Baujahr      | 1984          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 65.000 EUR                                                         |
| Wohnungstyp | Apartment                                                          |
| Provision   | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                             |
| Ausstattung | Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 134.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049037 - 57076 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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

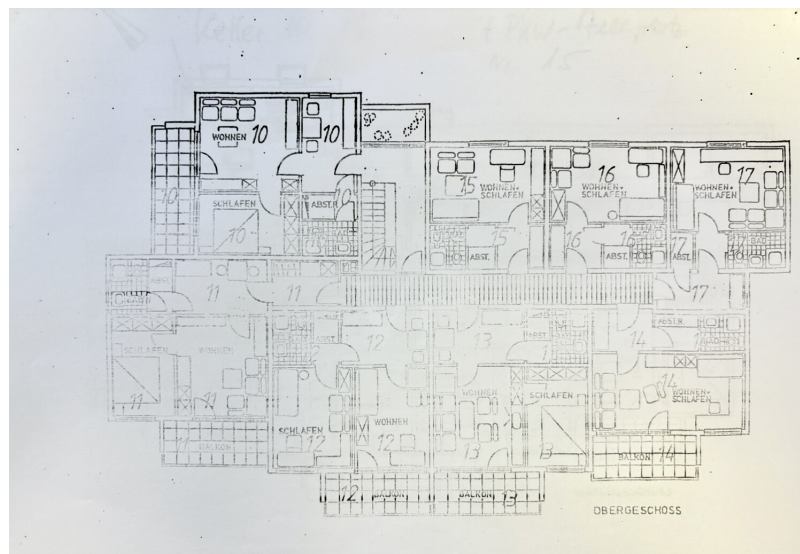
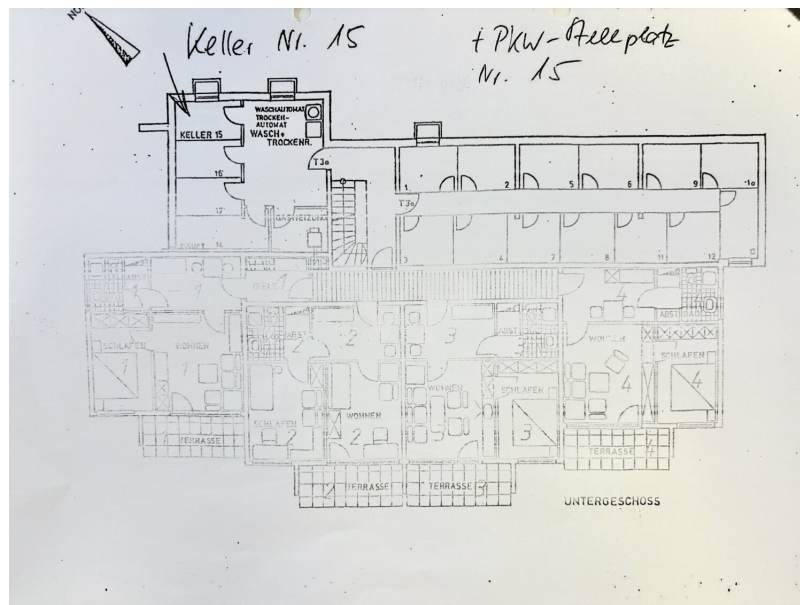
Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Dominic Bender | ☎ 0271 - 31 76 62 0

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

**Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen**

# Grundrisse



Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Ein erster Eindruck

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 mit insgesamt 17 Wohneinheiten erwartet Sie dieses kompakt und durchdacht geschnittene und vermietete Apartment mit ca. 25m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses eignet sich ideal als Kapitalanlage – insbesondere für die Vermietung an Studierende oder Berufspendler.

Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer und ist einfach ausgestattet. Die Böden bestehen aus Fliesen und Teppich und verleihen der Wohnung insgesamt ein wohnliches Ambiente.

Die praktische Einbauküche und das geräumige Badezimmer bietet ausreichend Platz. Ein eigener Kellerraum und ein separater PKW-Stellplatz runden dieses Angebot ab.

Der PKW-Stellplatz sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Universität Siegen ist hervorragend, ebenso wie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 25049037 - 57076 Siegen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- eigener Kellerraum
- eigener PKW-Stellplatz
- ausgezeichnet Lage
- seit 2009 sicher vermietet

Aktuelle jährliche Kaltmieteinnahmen: 2.880,- EUR p. a.

Hausgeld: 152,- EUR p. M. inkl. 33,67,- EUR Erhaltungsrücklage

Rücklagen insgesamt ca. 50.000,- EUR

Rücklagenstand ETW ca. 2.000,- EUR

Objektnummer: 25049037 - 57076 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: 25049037 - 57076 Siegen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25049037 - 57076 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)