

Siegen

## Your new home: central, compact & on one level

*Property ID: 25049015*

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 399 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## At a glance

Property ID	25049015	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 91 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1975		

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	203.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.08.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## The property



Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## The property



Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## The property



Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## The property



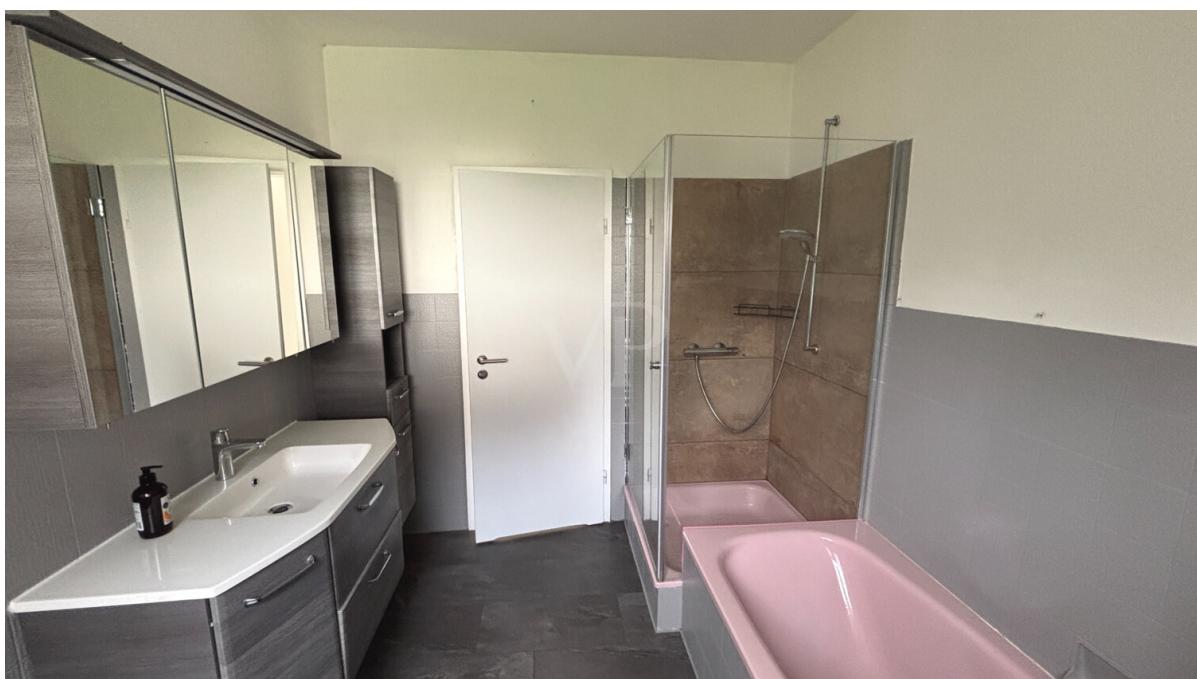
Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## The property



Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## The property



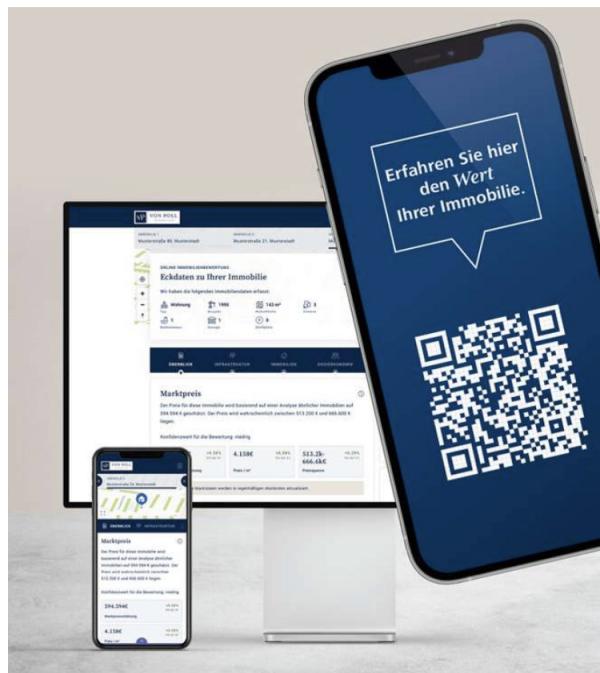
### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## The property



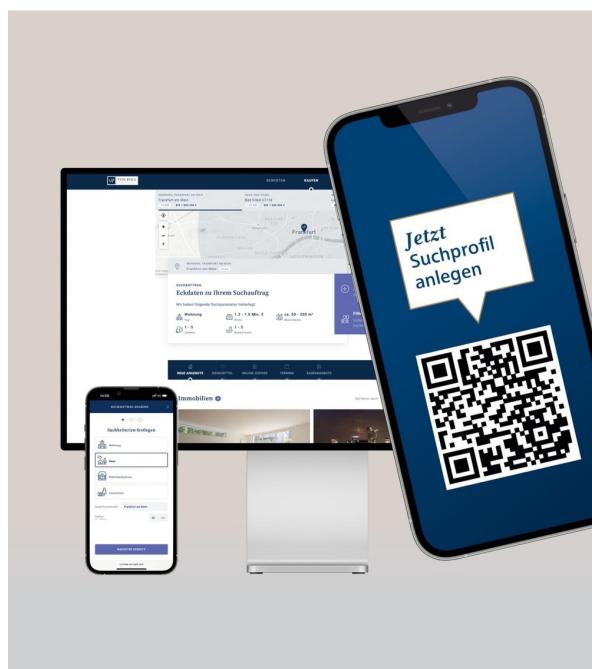
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

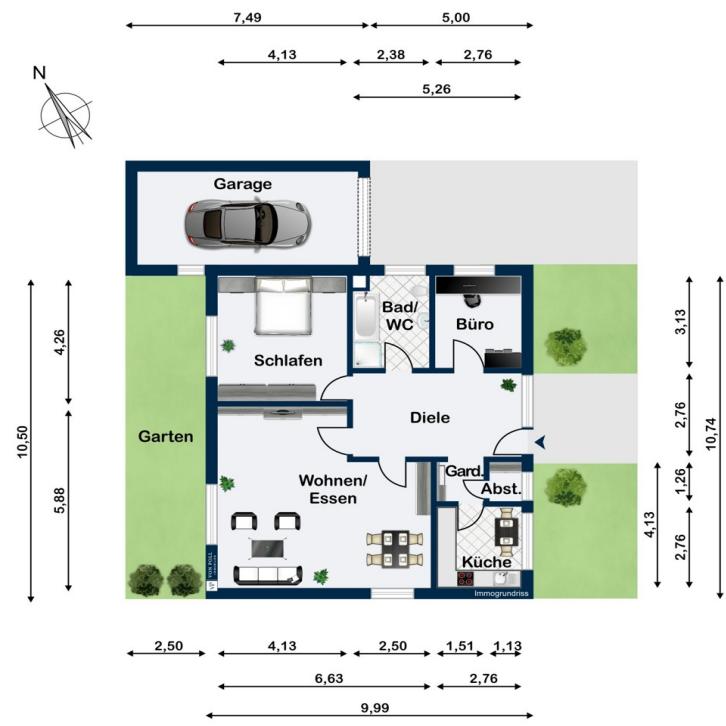
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## A first impression

Welcome to your new home! This charming, single-story property, built in 1975, boasts approximately 91 m<sup>2</sup> of living space, a well-designed layout, numerous modernizations, and a lovingly landscaped garden complete with a garage. Whether as a retirement home, a comfortable residence for couples, or stylish living with a home office – this property offers both heart and soul. Upon entering, you are greeted by a spacious entrance hall, providing ample room for a wardrobe and personal touches. A small, well-proportioned room is ideal as an office or hobby room – perfectly suited to the demands of modern life. The quiet bedroom offers plenty of space for restful nights and storage for your belongings. The partially renovated bathroom features both a shower and a bathtub. The heart of the property is the generously sized living and dining area, which impresses with its openness and brightness. From here, you have direct access to the beautifully landscaped garden, perfect for relaxing, gardening, or entertaining. The adjoining kitchen has been energy-optimized with additional interior insulation (installed in 2021) and can be designed according to your own preferences. The house has undergone extensive modernization in recent years: In 2015, all windows were replaced and fitted with high-quality, electrically operated aluminum roller shutters. At the same time, the front door was replaced, the fuse box was modernized, and all radiators were replaced, including new thermostatic valves. The garden fence was also completely renewed as part of these renovations. In 2019, the roof underwent extensive renovation with high-quality 120 mm of insulation, improving both living comfort and energy efficiency. In 2021, the kitchen received an additional 30 mm of interior insulation, ensuring a pleasant indoor climate. The electric garage door was installed in 2024. The property is heated by a gas central heating system from 2008. The well-maintained garden with a terrace completes the picture – offering privacy and ample opportunity for personalization. The adjoining garage offers secure parking and additional storage space. Move in and feel at home! This lovingly modernized property combines single-story living with a well-designed layout and a beautiful garden. It is ideally suited for anyone who appreciates comfort, tranquility, and solid construction – whether as a retirement home, an investment property, or a modern residence offering a high quality of life.

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## Details of amenities

- barrierefreies Wohnen möglich
- 3 ZKB
- Badezimmer teilrenoviert
- Dachboden
- 2015 Fensteraustausch, Alurolladen mit elektrischer Steuerung
- 2015 Modernisierung Sicherungskasten
- 2015 Erneuerung Haustür
- 2015 Austausch aller Heizkörper mit neuen Thermostaten
- 2015 neuer Gartenzaun
- 2019 Dachsanierung mit Aufdachdämmung (120mm)
- 2021 Küche von innen gedämmt (30mm)
- Gaszentralheizung Bj. 2008
- 2024 elektrisches Gartentor

**Property ID: 25049015 - 57076 Siegen**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Siegener Stadtteil Weidenau, einer zentralen und gleichzeitig naturnahen Adresse. Die Umgebung besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Siegener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Siegen-Weidenau liegt nur rund 500 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

Trotz der zentralen Lage bietet die unmittelbare Umgebung auch ein hohes Maß an Lebensqualität: Spazierwege entlang der Sieg, grüne Naherholungsflächen und Sportheinrichtungen sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 203.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 aufzubewahren 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  
REAL ESTATE

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

Property ID: 25049015 - 57076 Siegen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen  
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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