

Siegen

# Modern living in a quiet location - ready to move in!

Property ID: 25049017



**PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169,23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 671 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25049017 - 57078 Siegen**

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

Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## At a glance

Property ID	25049017	Purchase Price	675.000 EUR
Living Space	ca. 169,23 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2018
Bedrooms	3	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1952	Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## Energy Data

Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>08.07.2035</b>	Final Energy Demand	<b>60.00 kWh/m²a</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2023</b>

Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049017 - 57078 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)



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25049017 - 57078 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**

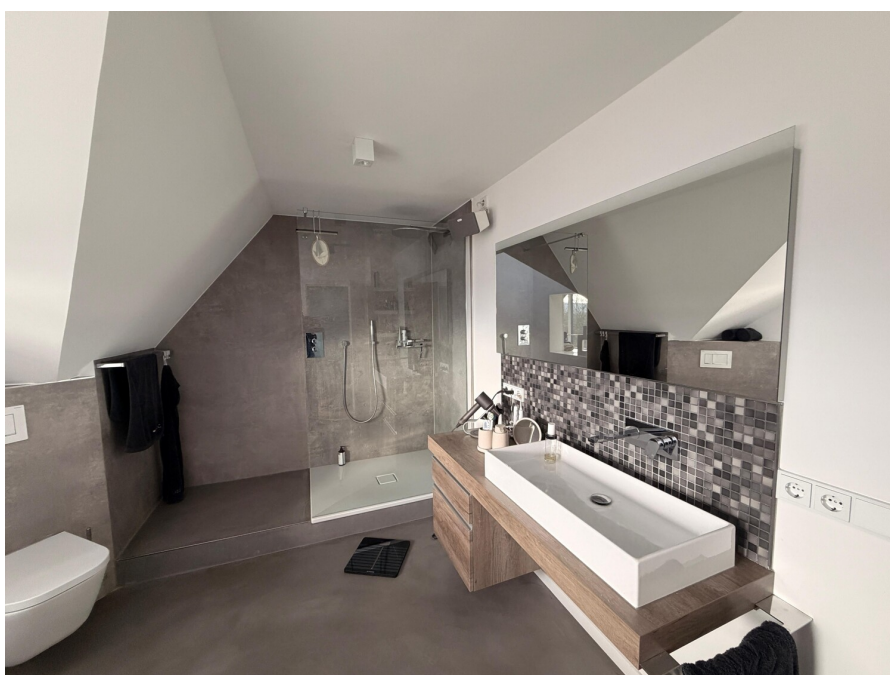
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049017 - 57078 Siegen

## The property



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

**Property ID: 25049017 - 57078 Siegen**

## **A first impression**

Located in a quiet residential area bordering the forest in Siegen, this modernized detached house welcomes you with a successful blend of contemporary comfort, high-quality features, and thoughtful architecture. Enter through the new front door, which opens with a fingerprint scanner. Although originally built in 1952, the house underwent a comprehensive renovation in 2018, bringing it up to the highest standards and adding a stylish timber-frame extension. Nothing is lacking here. The approximately 170 m<sup>2</sup> of living space is distributed across bright, spacious rooms with large windows that flood the interior with light and create a pleasant atmosphere. The extension features underfloor heating, while modern radiators in the original building provide comfortable warmth. An efficient air-source heat pump complements the heating system – energy-saving and environmentally friendly. A fireplace in the living area creates a cozy ambiance on cooler days, while the large balcony offers a beautiful view of the well-maintained garden – ideal for relaxation and enjoyment. Another highlight is the luxurious kitchen, both in its size and its features. A particular advantage is the photovoltaic system with storage, installed in 2024, which sustainably supports the energy supply. The existing windows are double-glazed, while the extension features triple-glazed windows – perfectly in keeping with the modern standards of the entire house. The property also has a partial basement, providing ample storage space. This home impresses not only with its features but also with its atmosphere and location – ideal for those seeking stylish and future-proof living. The property is being marketed discreetly, so further information is available only upon request, including your name, address, and telephone number.

**Property ID: 25049017 - 57078 Siegen**

## **Details of amenities**

- PV Anlage mit Speicher
- Gartenhütte
- Kernsanierung und Anbau 2018
- Luft-Wärme-Pumpe
- großer Balkon
- Kamin
- Fußbodenheizung im Anbau
- Luxusküche

**Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Abfallgebühren, Winterwartungsgebühren,**

**Niederschlagswasser: ca. 80 € p.M.**

**Strom: 234 € p.M.**

**Versicherung: 551€ p.J.**

**Property ID: 25049017 - 57078 Siegen**

## All about the location

Siegen besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet, und bietet zugleich ein sicheres und familienfreundliches Umfeld. Die Präsenz der Universität sowie ein vielfältiger Arbeitsmarkt in zukunftsorientierten Branchen wie Maschinenbau, IT und Logistik schaffen eine lebendige und zukunftssichere Atmosphäre. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer niedrigen Kriminalitätsrate präsentiert sich Siegen als idealer Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine nachhaltige Entwicklung legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfangreiches Angebot an Bildungseinrichtungen, das keine Wünsche offenlässt: Von der nahegelegenen Kindertagesstätte bis hin zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen im näheren Umfeld ist für jede Altersstufe eine erstklassige Betreuung und Förderung gewährleistet. Die Universität Siegen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Für die tägliche Mobilität stehen mehrere gut angebundene Bushaltestellen zur Verfügung, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sicherstellen.

Das Freizeitangebot rund um die Wohnlage ist vielfältig und familienorientiert: Zahlreiche Spielplätze und Parks in der Umgebung laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten sind an verschiedenen nahegelegenen Anlagen möglich, die alle gut zu erreichen sind. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants, die zu geselligen Stunden einladen und ebenfalls in der näheren Umgebung liegen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen ebenfalls im Fokus: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Apotheken sind komfortabel erreichbar, was insbesondere für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Die Nähe zum Klinikum Siegen rundet das umfassende Gesundheitsangebot ab.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben: eine sichere und gepflegte Umgebung, exzellente Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern entspannt in die Zukunft blicken können.

**Property ID: 25049017 - 57078 Siegen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Property ID: 25049017 - 57078 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)**