

Siegen

gepflegtes, sonniges Einfamilienhaus

Property ID: 25049034

360°-Rundgang

www.von-poll.comPURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 604 m²

Property ID: 25049034 - 57078 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: 25049034 - 57078 Siegen

At a glance

Property ID	25049034	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 106 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1937	Equipment	Balcony

Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.05.2035	Final Energy Demand	184.50 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



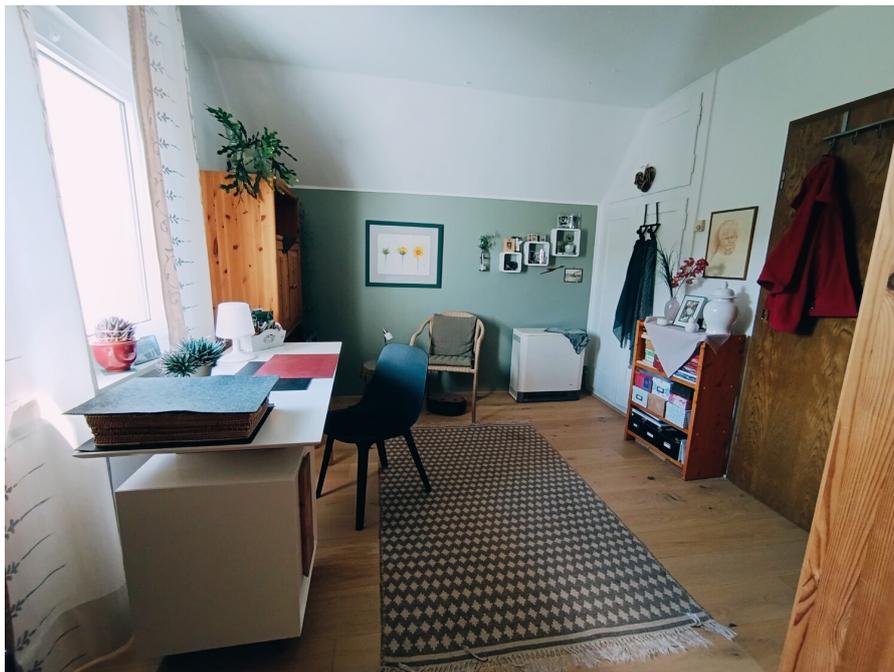
Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

The property



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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

Floor plans



VP



VP



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: 25049034 - 57078 Siegen

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Siegen-Geisweid wurde im Jahr 1937 erbaut und befindet sich seitdem in Familienbesitz. Über die Jahrzehnte hinweg wurde es mit großer Sorgfalt instand gehalten und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Auf einer angenehm geschnittenen Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, eine helle Küche, ein Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Der große, sonnige Balkon bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Erdgeschoss sorgt ein moderner Pelletofen für wohlige Wärme und eine behagliche Wohnatmosphäre. Das Haus verfügt nicht über eine zentrale Heizungsanlage, sondern wird derzeit mit elektrischen Nachtspeicheröfen beheizt. Dadurch besteht für die neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Heizsystem nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu modernisieren.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Platz für Hobbys, Vorräte oder eine kleine Werkstatt. Das gedämmte Dachgeschoss stellt zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung, die sich flexibel als Arbeitsbereich, Atelier oder Stauraum nutzen lässt.

Der schön angelegte Garten ist ein echtes Highlight und überzeugt mit gepflegten Grünflächen und lauschigen Plätzen zum Entspannen. Drei Garagen auf dem Grundstück bieten zudem komfortable Parkmöglichkeiten und ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus vereint Tradition, Gemütlichkeit und solide Bausubstanz – ein Zuhause mit Geschichte und Charakter, das Raum für individuelle Gestaltung und modernes Wohnen bietet.

Property ID: 25049034 - 57078 Siegen

Details of amenities

- Garten
- Balkon
- Pelletofen
- Garagen

Property ID: 25049034 - 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: 25049034 - 57078 Siegen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 184.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25049034 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com