

Siegen

# Investment property seeks new owner

Property ID: 25049030



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

**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 222 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

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

Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## At a glance

Property ID	25049030	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 224 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Year of construction	1954	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 224 m²

Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.03.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

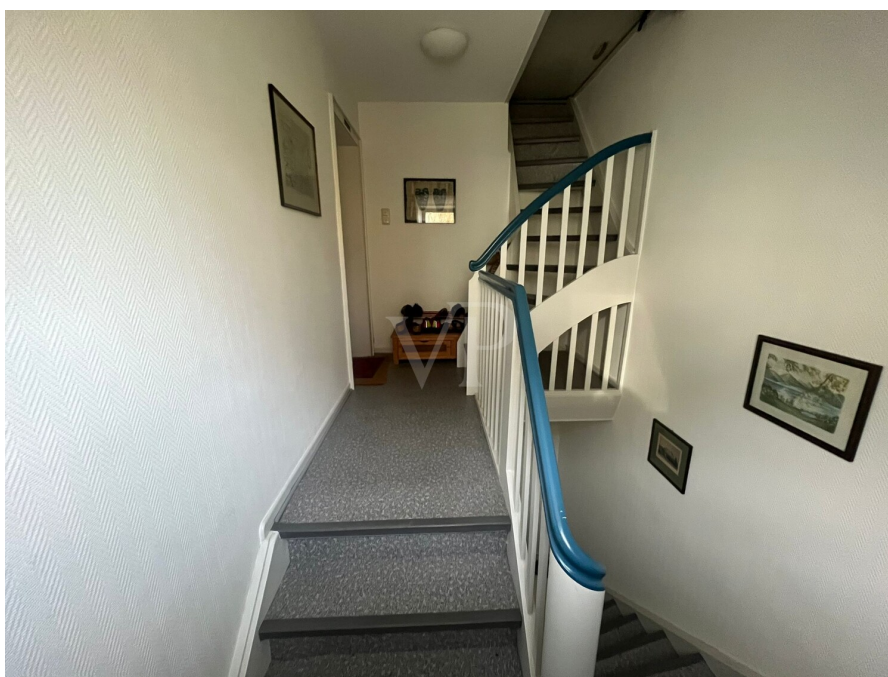
Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## The property



Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

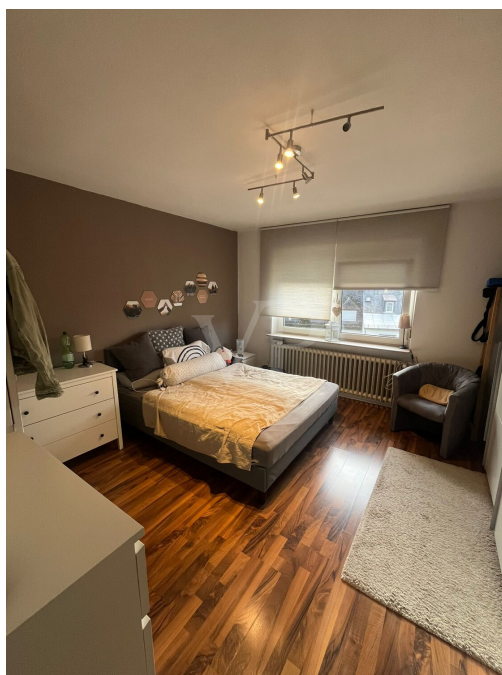
## The property





Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## The property



Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## The property





Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## The property



Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## The property



Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## The property



Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## A first impression

Welcome to this well-maintained multi-family home, built in 1954, boasting a generous living area of approximately 224 m<sup>2</sup>. Situated on a plot of approximately 222 m<sup>2</sup>, the property offers a solid foundation for both private residential and commercial use. The fixtures and fittings meet high standards, focusing on functionality and contemporary comfort. Regular maintenance ensures that both the exterior and interior are in excellent condition. The facades are well-maintained, and the communal areas – such as the hallway and stairwell – are clean and functional. The apartments feature standard, modern finishes, providing a good basis for personalizing the space. Outside, a small, low-maintenance garden offers a pleasant communal area and additional recreational opportunities. The plot size of approximately 222 m<sup>2</sup> allows for well-designed pathways and utility areas without requiring excessive maintenance. Built in 1954, this house has been regularly maintained, meaning there is no immediate need for renovation. An extension was added in 1980, originally approved as a workshop. The basement of this extension could be converted into living space (depending on requirements). The basement also includes separate storage rooms for the apartments. Storage space for household appliances or seasonal items is also available. Heating is provided by individual gas-fired boilers for each unit, ensuring a simple and efficient heat supply. The gas combination boilers were replaced as needed between 1996 and 2023. The windows are functional and provide good thermal insulation. A viewing will allow you to experience the advantages of this property firsthand. We would be happy to provide further information and arrange a personal appointment.

Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## All about the location

Siegen überzeugt als ein stabiler und zukunftsorientierter Immobilienmarkt, der mit moderaten Preisen unter dem bundesweiten Durchschnitt eine attraktive Investitionsmöglichkeit bietet. Die Stadt besticht durch eine etablierte Infrastruktur, die eine umfassende Gesundheitsversorgung, eine renommierte Universität sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung umfasst. Mit einer leicht wachsenden Bevölkerung von rund 102.560 Einwohnern und einer diversifizierten Wirtschaft, die insbesondere Maschinenbau, Logistik und Bildung umfasst, schafft Siegen ein solides und risikoarmes Umfeld für nachhaltige Wertsteigerungen. Die überdurchschnittliche Sicherheitslage und die nachhaltigen Entwicklungsprojekte unterstreichen die langfristige Stabilität dieses Standortes.

Im Herzen der Stadt profitieren Investoren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Busstationen wie „Siegen Neumarkt Nikolaikirche“ und „Siegen Oberes Schloss“, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen – von Grundschulen über weiterführende Schulen bis hin zur Volkshochschule und Universität, die alle in einem Radius von nur wenigen Gehminuten liegen – sichert eine konstante Nachfrage von Familien und Fachkräften. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine exzellente Gesundheitsversorgung mit Apotheken, Fachärzten und Zahnarztpraxen, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind.

Das urbane Lebensgefühl wird durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot bereichert, das von traditionellen Restaurants über moderne Cafés bis hin zu stilvollen Bars reicht und somit eine hohe Lebensqualität garantiert. Naherholungsgebiete und Parks wie die Fissmer-Anlage und der Schlosspark bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und spezialisierte Läden, sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das umfassende Infrastrukturangebot ab.

Für den anspruchsvollen Investor bietet dieser Standort eine perfekte Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage in Siegen gewährleistet eine sichere Kapitalanlage mit langfristiger Mietnachfrage und einem ausgewogenen Wachstum, das sowohl wirtschaftliche als auch soziale Faktoren berücksichtigt. Damit präsentiert sich diese Adresse als eine erstklassige Investitionsmöglichkeit in einem dynamischen und zugleich verlässlichen Marktumfeld.



Property ID: 25049030 - 57072 Siegen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
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: 25049030 - 57072 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)