

Siegen

## Well-maintained, bright condominium in a central location in Geisweid - RESERVED!!

Property ID: 25049031

EXKLUSIV



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

PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25049031 - 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: 25049031 - 57078 Siegen

## At a glance

|                      |            |                       |                                                                           |
|----------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25049031   | Purchase Price        | 169.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 67 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1          |                       |                                                                           |
| Rooms                | 2          |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 1          |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1          | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1994       | Equipment             | Balcony                                                                   |
| Type of parking      | 1 x Garage |                       |                                                                           |

Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas            | Final energy consumption                             | 30.20 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 26.10.2035                   | Energy efficiency class                              | A                              |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 2018                           |

Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



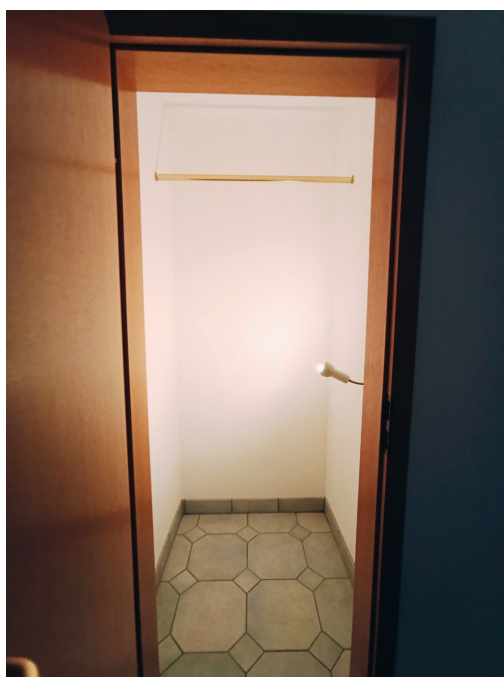
Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049031 - 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



### 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)

Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Neuvorstellung

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

Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## The property



Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## A first impression

This charming two-room apartment on the ground floor of a well-maintained multi-family building in Siegen-Geisweid impresses with its bright, welcoming atmosphere and thoughtful layout. The spacious living area offers plenty of room to relax and leads directly onto the sunny balcony – ideal for enjoying the evenings in a peaceful setting. The bedroom is comfortably sized and provides a pleasant retreat. The separate kitchen offers ample space for fitted units and a small dining area. The interior bathroom is well-maintained and features a shower. A particularly convenient feature is the individual gas boiler, which allows for independent heating cost control. A separate cellar provides additional storage space, and the apartment also includes a garage, perfectly complementing the offering. The location in Siegen-Geisweid is both quiet and central – combining comfortable living with excellent infrastructure. Shops, doctors, schools, and public transportation are all within easy walking distance. Siegen city center and the A45 motorway are just a few minutes away, making the apartment attractive for commuters as well. This apartment is ideal for singles, couples, or investors who value a well-maintained property in a good location. Inviting, bright, and practical – a home that instantly feels right at home.

Property ID: 25049031 - 57078 Siegen

## Details of amenities

Nebenkosten:

Strom: 36€ p.M.

Gas: 41€ p.M.

Hausgeld p.M.: 250 €

Kennzahlen für Anleger:

Monatliche Soll Kaltmiete 603,00 €

Bruttomietrendite 4,3 %

durchschnittliche Wertsteigerung 2 % p.a.

Im zweiten Quartal 2025 verzeichnete der Mietmarkt in Siegen eine Steigerung von 3,9 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Ausstattung:

-Einbauküche

-Gastherme

-Balkon

-Garage

Property ID: 25049031 - 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: 25049031 - 57078 Siegen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25049031 - 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)