

Siegen

Tu nuevo hogar: céntrico, compacto y en una sola planta

Número de propiedad: 25049015



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 399 m²

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

De un vistazo

Número de propiedad	25049015
Superficie habitable	ca. 91 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1975

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.08.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	203.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

La propiedad



Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

La propiedad



Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

La propiedad



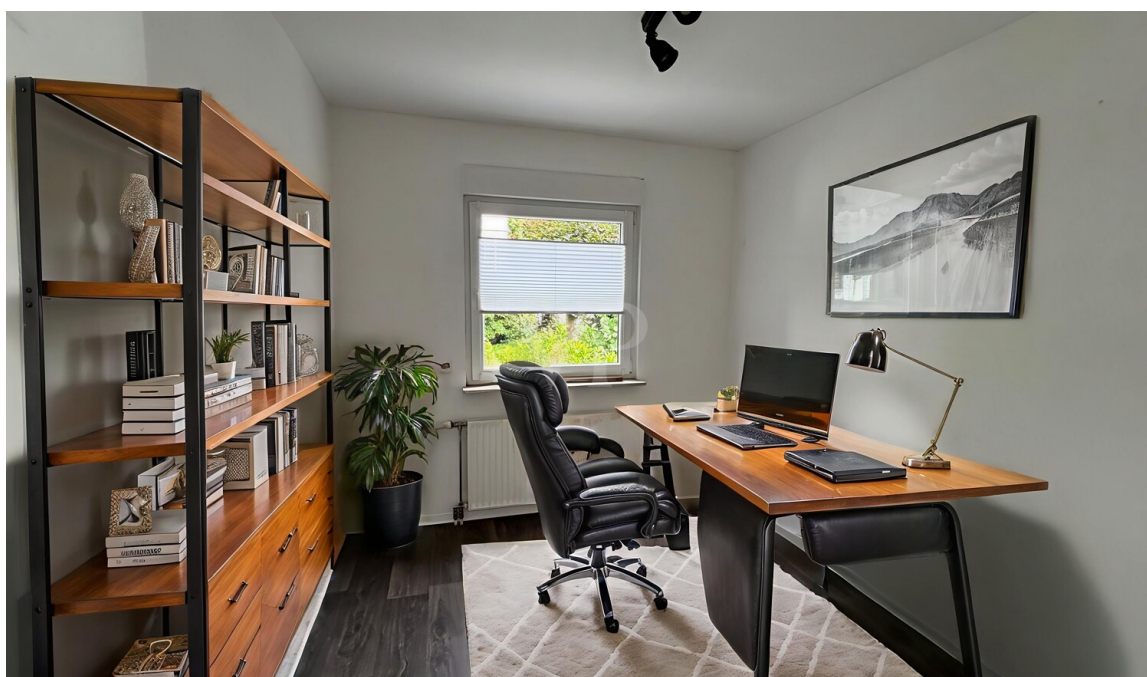
Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

La propiedad



Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

La propiedad



Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

La propiedad



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 IMMOBILIEN

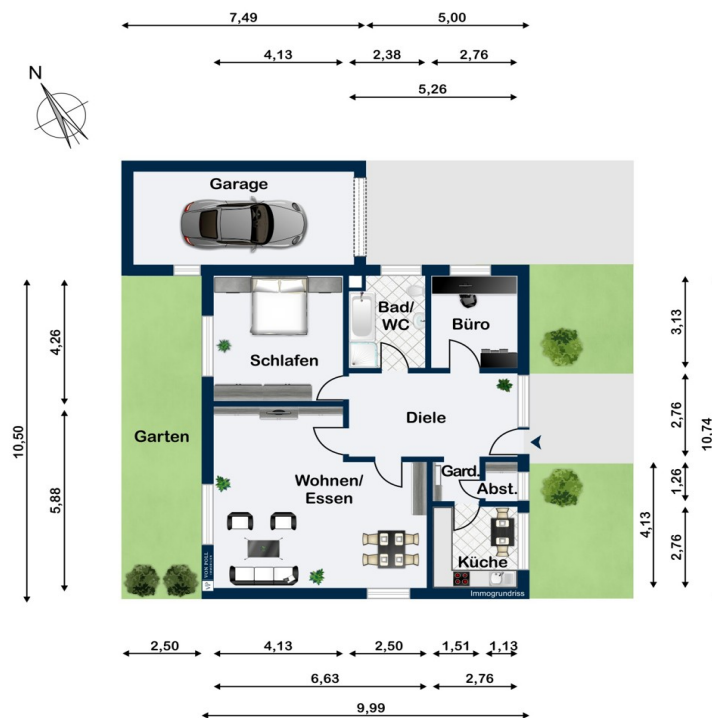
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Esta encantadora propiedad de una sola planta, construida en 1975, cuenta con aproximadamente 91 m² de espacio habitable, una distribución impecable, numerosas modernizaciones y un jardín cuidadosamente diseñado con garaje. Ya sea como residencia para la tercera edad, una cómoda residencia para parejas o una elegante vivienda con despacho, esta propiedad ofrece un espacio acogedor. Al entrar, le recibirá un amplio recibidor con amplio espacio para un armario y toques personales. Una pequeña habitación bien proporcionada es ideal como oficina o sala de ocio, adaptándose perfectamente a las exigencias de la vida moderna. El tranquilo dormitorio ofrece amplio espacio para noches de descanso y espacio para guardar sus pertenencias. El baño, parcialmente renovado, cuenta con ducha y bañera. El corazón de la propiedad es el amplio salón-comedor, que impresiona por su amplitud y luminosidad. Desde aquí, tendrá acceso directo al precioso jardín, perfecto para relajarse, cuidar de su jardín o entretenerse. La cocina contigua se ha optimizado energéticamente con un aislamiento interior adicional (instalado en 2021) y puede diseñarse a su gusto. La casa ha sido objeto de una profunda modernización en los últimos años: en 2015, se cambiaron todas las ventanas y se instalaron persianas enrollables de aluminio eléctricas de alta calidad. Al mismo tiempo, se sustituyó la puerta principal, se modernizó la caja de fusibles y se reemplazaron todos los radiadores, incluyendo nuevas válvulas termostáticas. La valla del jardín también se renovó por completo como parte de estas reformas. En 2019, se realizó una profunda renovación del tejado con un aislamiento de alta calidad de 120 mm, mejorando tanto el confort como la eficiencia energética. En 2021, se añadió un aislamiento interior adicional de 30 mm a la cocina, garantizando un clima interior agradable. La puerta del garaje eléctrica se instaló en 2024. La propiedad cuenta con calefacción central de gas desde 2008. El cuidado jardín con terraza completa el conjunto, ofreciendo privacidad y amplias posibilidades de personalización. El garaje contiguo ofrece aparcamiento seguro y espacio de almacenamiento adicional. ¡Múdate y siéntete como en casa! Esta propiedad, cuidadosamente modernizada, combina una vivienda de una sola planta con una distribución impecable y un hermoso jardín. Es ideal para quienes valoran la comodidad, la tranquilidad y una construcción sólida, ya sea como residencia para el retiro, una propiedad de inversión o una residencia moderna que ofrece una alta calidad de vida.

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

Todo sobre la ubicación

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 Sporteinrichtungen sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 203.90 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25049015 - 57076 Siegen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com