

Siegen

# Vida moderna en una ubicación tranquila, ¡lista para mudarse!

*Número de propiedad: 25049017*



**PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169,23 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 671 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen**

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

Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## De un vistazo

Número de propiedad	25049017	Precio de compra	675.000 EUR
Superficie habitable	ca. 169,23 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1952	Características	WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	08.07.2035	Demanda de energía final	60.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen

## Una primera impresión

Ubicada en una tranquila zona residencial junto al bosque de Siegen, esta casa unifamiliar modernizada le da la bienvenida con una acertada combinación de confort contemporáneo, acabados de alta calidad y una arquitectura cuidada. Entre por la nueva puerta principal, que se abre con un lector de huellas dactilares. Aunque fue construida originalmente en 1952, la casa fue completamente renovada en 2018, adaptándola a los más altos estándares y añadiendo una elegante ampliación con estructura de madera. Aquí no falta de nada. Los aproximadamente 170 m<sup>2</sup> de espacio habitable se distribuyen en habitaciones amplias y luminosas con grandes ventanales que inundan el interior de luz y crean un ambiente agradable. La ampliación cuenta con calefacción por suelo radiante, mientras que los modernos radiadores de la construcción original proporcionan una calidez confortable. Una eficiente bomba de calor aerotérmica complementa el sistema de calefacción, ahorrando energía y respetando el medio ambiente. Una chimenea en el salón crea un ambiente acogedor en los días más fríos, mientras que el amplio balcón ofrece una hermosa vista al jardín bien cuidado, ideal para relajarse y disfrutar. Otro punto a destacar es la lujosa cocina, tanto por su tamaño como por sus características. Una ventaja especial es el sistema fotovoltaico con almacenamiento, instalado en 2024, que sustenta el suministro energético de forma sostenible. Las ventanas existentes son de doble acristalamiento, mientras que la ampliación cuenta con triple acristalamiento, en perfecta armonía con los estándares modernos de toda la casa. La propiedad también cuenta con un sótano parcial, que ofrece amplio espacio de almacenamiento. Esta casa impresiona no solo por sus características, sino también por su ambiente y ubicación, ideal para quienes buscan una vida con estilo y con visión de futuro. La propiedad se comercializa con discreción, por lo que solo se puede solicitar más información, incluyendo su nombre, dirección y número de teléfono.

**Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen**

## **Detalles de los servicios**

- 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.**

**Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25049017 - 57078 Siegen**

## Otros datos

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 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: 25049017 - 57078 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](mailto:siegen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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