

Siegen

Modernes Wohnen in ruhiger Lage - einzugsbereit!

Número de propiedad: 25049017



PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169,23 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 671 m^2



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



De un vistazo

Número de propiedad	25049017
Superficie habitable	ca. 169,23 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1952

Precio de compra	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Balcón



Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire- agua
Certificado energético válido hasta	08.07.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire- agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	60.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	В
Año de construcción según el certificado energético	2023



























La propiedad



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



Una primera impresión

In ruhiger Wohnlage und direkter Waldrandlage von Siegen empfängt Sie dieses modernisierte Einfamilienhaus mit einem gelungenen Zusammenspiel aus zeitgemäßem Komfort, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Architektur. Betreten Sie das Haus durch die neue mit fingerprint zu öffnende Haustüre. Das Haus wurde zwar schon 1952 erbaut aber 2018 im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung auf den höchsten Stand modernisiert und durch einen stilvollen Anbau in Holzständerbauweise erweitert. Hier fehlt es an nichts.

Die rund 170 m² Wohnfläche verteilen sich auf helle, großzügige Räume mit großen Fensterflächen, die viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Der Anbau ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, im Altbau sorgen moderne Heizkörper für wohlige Wärme. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe – energiesparend und umweltfreundlich.

Ein Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für gemütliche Stunden, während der große Balkon einen schönen Blick in den gepflegten Garten bietet – ideal zum Entspannen und Genießen. Ein weiteres Highlight ist die Luxusküche in ihrer Dimension und ihrer Ausstattung.

Ein besonderes Plus ist die im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage mit Speicher, die die Energieversorgung nachhaltig unterstützt. Die Fenster sind im Bestand doppelt und im Anbau dreifach verglast – passend zum modernen Anspruch des gesamten Hauses.

Das Objekt ist zudem noch teilunterkellert und bietet somit genügend Stauraum.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch Atmosphäre und Lage überzeugt – ideal für alle, die stilvoll und zukunftsorientiert wohnen möchten.

Das Objekt soll diskret vermarktet werden und somit erhalten Sie weitere Informationen nur bei Anfrage unter Angabe von Ihrem Name, Anschrift und Telefonnummer.



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.



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.



Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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