

Siegen

# Votre nouveau logement : central, compact et de plain-pied

CODE DU BIEN: 25049015



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 399 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25049015        |
| Surface habitable     | ca. 91 m²       |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 3               |
| Chambres à coucher    | 1               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1975            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2015                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.08.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 203.90 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | G                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1975                                        |

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## La propriété



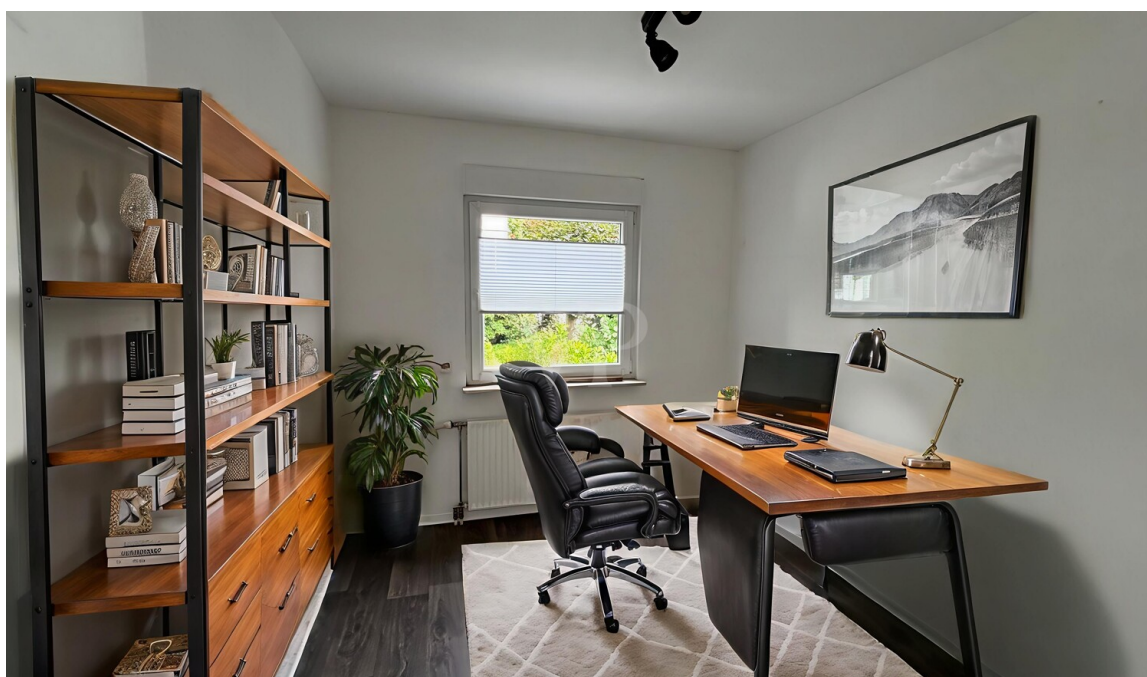
CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## La propriété



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

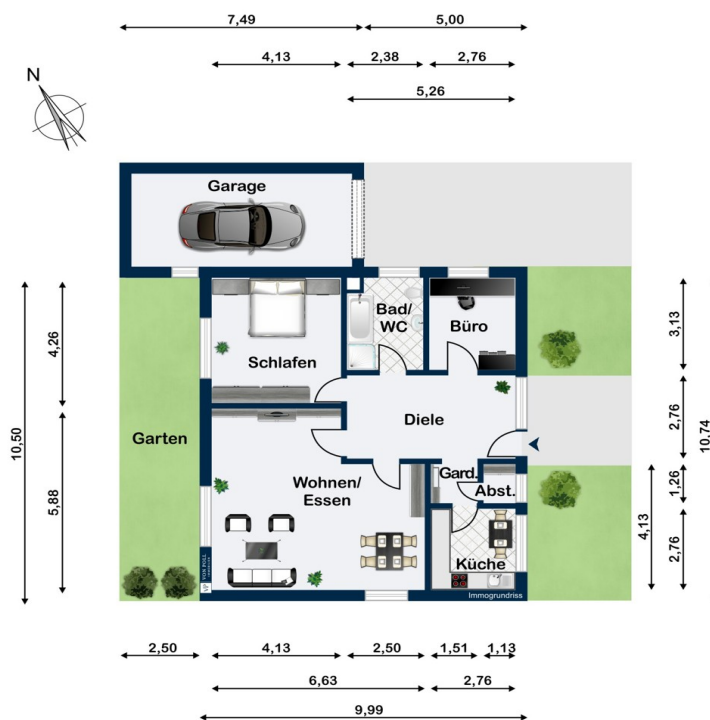
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante maison de plain-pied, construite en 1975, offre environ 91 m<sup>2</sup> de surface habitable, un agencement bien pensé, de nombreuses modernisations et un jardin paysager soigné agrémenté d'un garage. Que ce soit pour une retraite paisible, un couple heureux ou pour un mode de vie élégant avec un bureau à domicile, cette maison a tout pour plaire. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux, offrant suffisamment d'espace pour un dressing et vos effets personnels. Une petite pièce bien agencée est idéale comme bureau ou atelier, parfaitement adaptée aux exigences de la vie moderne. La chambre, au calme, offre un espace généreux pour des nuits reposantes et des rangements pour vos affaires. La salle de bain, partiellement rénovée, est équipée d'une douche et d'une baignoire. Le cœur de la maison est son vaste séjour/salle à manger, qui impressionne par son ouverture et sa luminosité. De là, vous accédez directement au magnifique jardin paysager, idéal pour se détendre, jardiner ou recevoir. La cuisine attenante a bénéficié d'une isolation intérieure renforcée (installée en 2021) pour optimiser son efficacité énergétique et peut être aménagée selon vos envies. La maison a fait l'objet d'une importante modernisation ces dernières années : en 2015, toutes les fenêtres ont été remplacées par des volets roulants en aluminium de haute qualité, à commande électrique. La porte d'entrée a également été changée, le tableau électrique modernisé et tous les radiateurs remplacés, y compris les robinets thermostatiques. La clôture du jardin a aussi été entièrement refaite. En 2019, la toiture a été entièrement rénovée avec une isolation de 120 mm de haute qualité, améliorant ainsi le confort et l'efficacité énergétique. En 2021, la cuisine a reçu 30 mm d'isolation intérieure supplémentaires, garantissant un climat intérieur agréable. La porte de garage électrique a été installée en 2024. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz depuis 2008. Le jardin bien entretenu, agrémenté d'une terrasse, offre intimité et de nombreuses possibilités d'aménagement. Le garage attenant offre un stationnement sécurisé et un espace de rangement supplémentaire. Installez-vous et sentez-vous chez vous ! Cette propriété, rénovée avec soin, allie le charme d'une maison de plain-pied à un agencement bien pensé et un magnifique jardin. Elle est idéale pour quiconque apprécie le confort, la tranquillité et une construction solide, que ce soit comme résidence principale pour la retraite, investissement locatif ou habitation moderne offrant un cadre de vie exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 203.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25049015 - 57076 Siegen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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