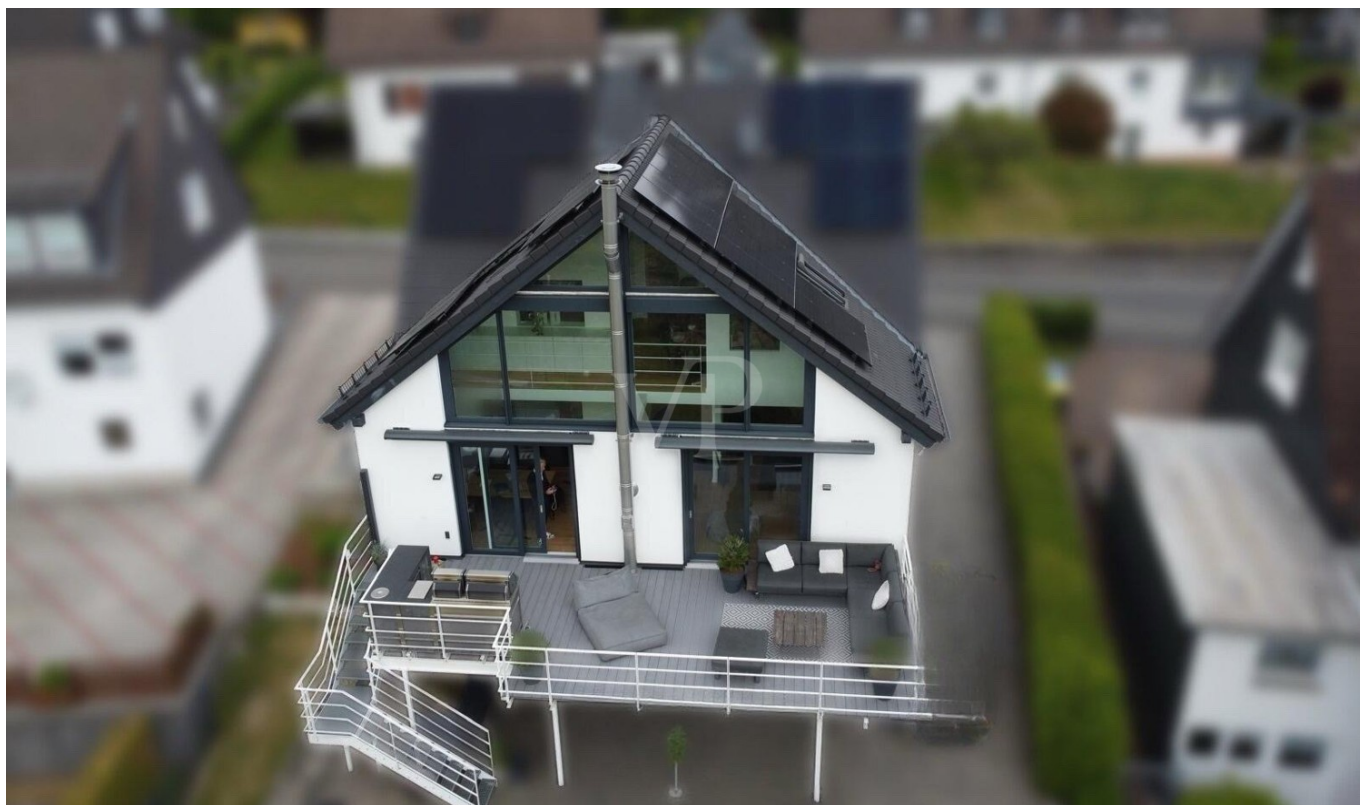


Siegen

Logement moderne dans un quartier calme - prêt à emménager !

CODE DU BIEN: 25049017



PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,23 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 671 m²

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

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

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25049017
Surface habitable	ca. 169,23 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1952

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2035	Consommation d'énergie	60.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 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



VON POLL IMMOBILIEN

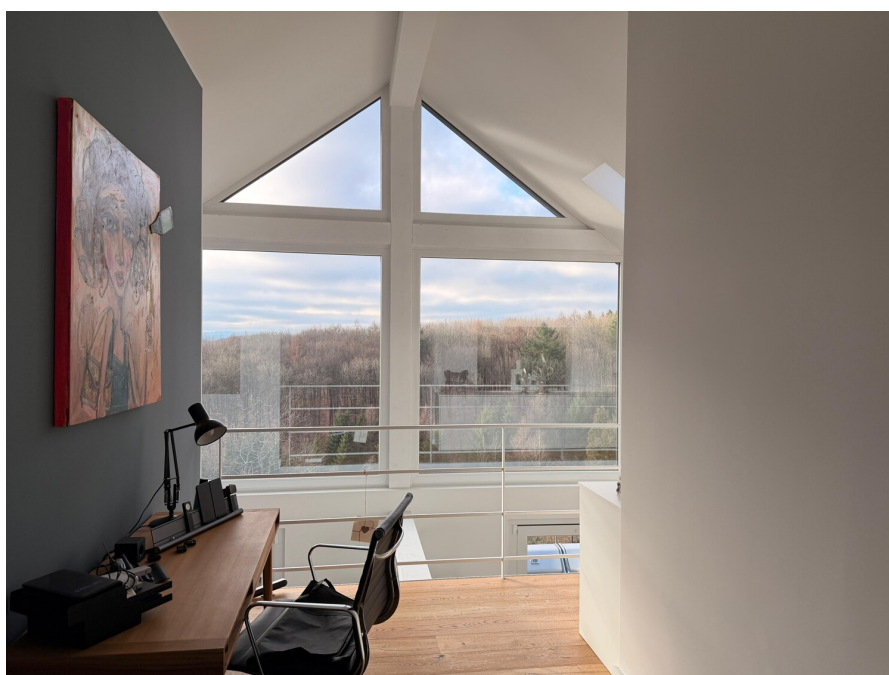
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

La propriété



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



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

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme en bordure de forêt à Siegen, cette maison individuelle modernisée vous accueille avec un mariage réussi de confort contemporain, de prestations haut de gamme et d'une architecture soignée. Pénétrez dans la maison par la nouvelle porte d'entrée, qui s'ouvre grâce à un lecteur d'empreintes digitales. Construite initialement en 1952, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 2018, la mettant aux normes les plus exigeantes et y ajoutant une élégante extension à ossature bois. Ici, rien ne manque. Les quelque 170 m² habitables se répartissent dans des pièces lumineuses et spacieuses, baignées de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres créant une atmosphère agréable. L'extension est équipée d'un chauffage au sol, tandis que des radiateurs modernes dans la partie d'origine assurent un confort thermique optimal. Une pompe à chaleur air-air performante complète le système de chauffage, pour une consommation d'énergie réduite et un impact environnemental minimal. Une cheminée dans le séjour crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches, tandis que le grand balcon offre une vue imprenable sur le jardin soigné – un lieu idéal pour se détendre et profiter du plein air. La cuisine luxueuse, tant par sa taille que par ses équipements, est un autre atout majeur. Un atout majeur réside dans le système photovoltaïque avec stockage, installé en 2024, qui contribue durablement à l'approvisionnement énergétique. Les fenêtres existantes sont à double vitrage, tandis que l'extension est équipée de fenêtres à triple vitrage, en parfaite harmonie avec les standards modernes de l'ensemble de la maison. La propriété dispose également d'un sous-sol partiel offrant un espace de rangement conséquent. Cette maison séduit non seulement par ses caractéristiques, mais aussi par son atmosphère et son emplacement – un cadre de vie idéal pour ceux qui recherchent un style de vie élégant et pérenne. La vente se fait en toute discrétion ; les informations complémentaires sont disponibles sur demande, en précisant vos nom, adresse et numéro de téléphone.

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25049017 - 57078 Siegen

Plus d'informations

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25049017 - 57078 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

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

www.von-poll.com