

Siegen

maison individuelle ensoleillée et bien entretenue

CODE DU BIEN: 25049034

360°-Rundgang

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 604 m²

CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 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: 25049034 - 57078 Siegen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25049034
Surface habitable	ca. 106 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Année de construction	1937

Prix d'achat	265.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2035	Consommation d'énergie	184.50 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

La propriété



Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



CODE DU BIEN: 25049034 - 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 FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

Plans d'étage

VP



VP





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: 25049034 - 57078 Siegen

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, située à Siegen-Geisweid, a été construite en 1937 et est restée dans la même famille depuis. Meticuleusement entretenue au fil des décennies, elle est aujourd'hui en excellent état. L'espace de vie, aux proportions harmonieuses, comprend quatre pièces, une cuisine lumineuse, une salle de bains baignée de lumière naturelle et des toilettes séparées. Le grand balcon ensoleillé offre une vue agréable sur le jardin paysager et invite à la détente. Au rez-de-chaussée, un poêle à granulés moderne diffuse une chaleur douce et crée une ambiance confortable. La maison ne dispose pas de chauffage central, mais est actuellement chauffée par des radiateurs électriques à accumulation. Les nouveaux propriétaires auront ainsi la possibilité de moderniser le système de chauffage selon leurs préférences et leurs besoins. La maison possède un sous-sol complet offrant un vaste espace de rangement ainsi qu'une pièce idéale pour les loisirs, le matériel ou un petit atelier. Les combles isolés offrent un espace supplémentaire aménageable en espace de travail, studio ou espace de rangement. Le magnifique jardin paysager est un véritable atout, avec ses pelouses impeccables et ses coins intimes propices à la détente. Trois garages sur la propriété offrent un stationnement pratique et un espace généreux pour les véhicules, les vélos ou le matériel de jardinage. Cette maison individuelle allie tradition, confort et construction robuste : une demeure chargée d'histoire et de caractère, offrant un potentiel d'aménagement personnalisé et un confort de vie moderne.

CODE DU BIEN: 25049034 - 57078 Siegen

Détails des commodités

- Garten
- Balkon
- Pelletofen
- Garagen

CODE DU BIEN: 25049034 - 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: 25049034 - 57078 Siegen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 184.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25049034 - 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