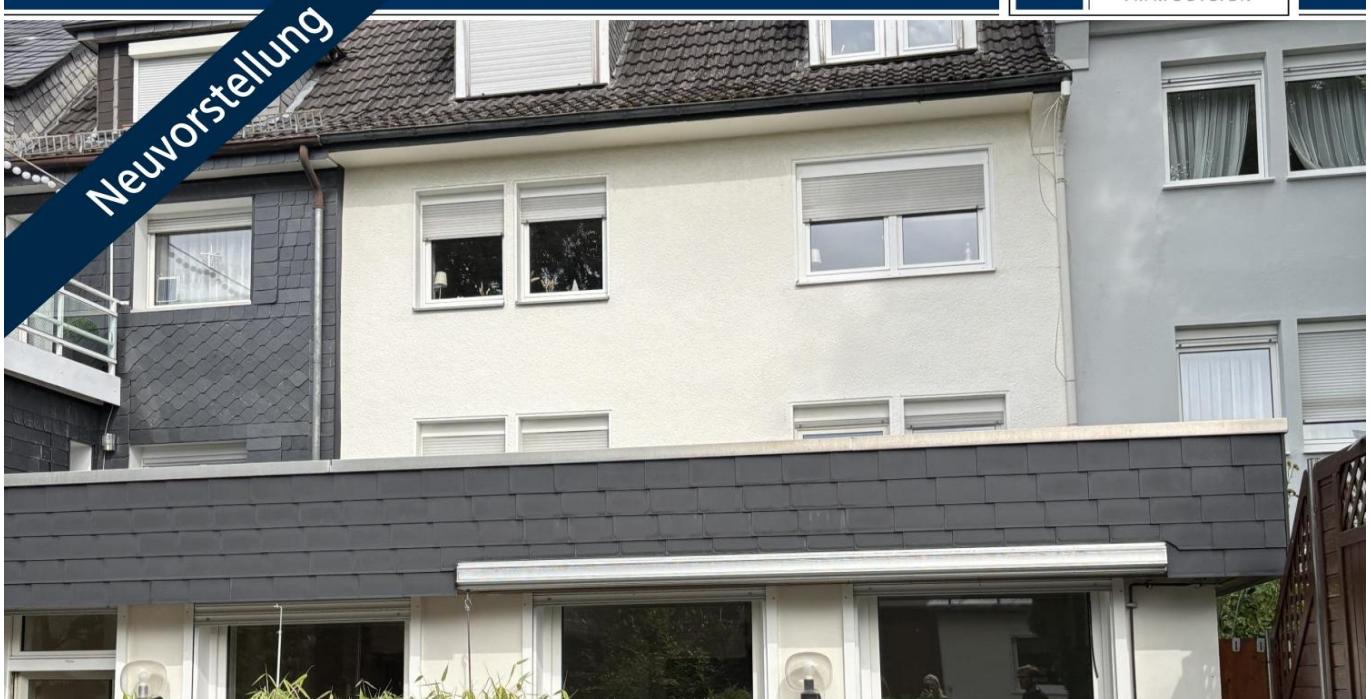


Siegen

Immeuble de placement cherche un nouveau propriétaire

CODE DU BIEN: 25049030

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 224 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 222 m²

CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

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

CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25049030	Prix d'achat	365.000 EUR
Surface habitable	ca. 224 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1954	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 224 m ²

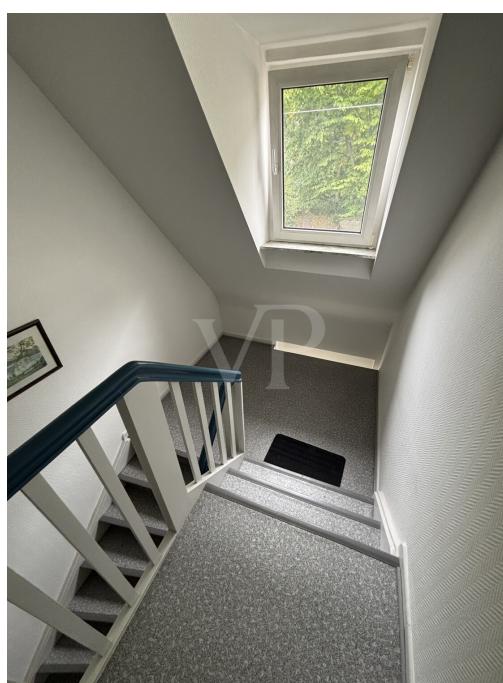
CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	171.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2029	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1956

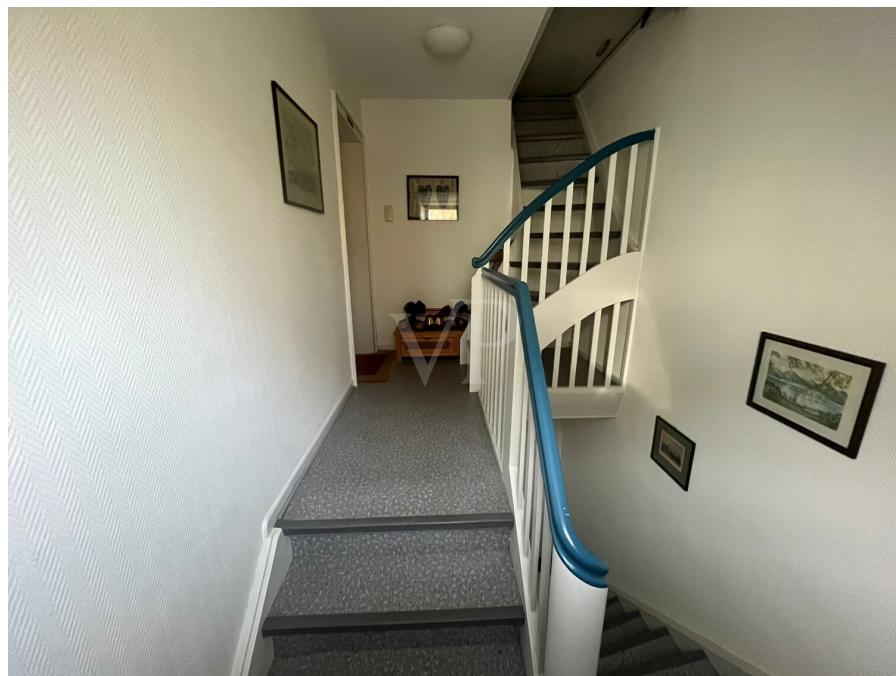
CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

La propriété



CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

Une première impression

Bienvenue dans cette maison multifamiliale bien entretenue, construite en 1954, offrant une surface habitable généreuse d'environ 224 m². Située sur un terrain d'environ 222 m², la propriété offre un potentiel exceptionnel pour un usage résidentiel privé ou commercial. Les équipements et finitions répondent à des normes élevées, privilégiant la fonctionnalité et le confort moderne. Un entretien régulier garantit l'excellent état de l'extérieur comme de l'intérieur. Les façades sont impeccables et les parties communes, telles que le hall d'entrée et la cage d'escalier, sont propres et fonctionnelles. Les appartements bénéficient de finitions modernes et standard, offrant une base idéale pour la personnalisation de l'espace. À l'extérieur, un petit jardin facile d'entretien offre un agréable espace commun et des possibilités de détente supplémentaires. La superficie du terrain d'environ 222 m² permet d'aménager des allées et des espaces utilitaires sans nécessiter d'entretien excessif. Construite en 1954, cette maison a été régulièrement entretenue, ce qui signifie qu'aucune rénovation n'est prévue dans l'immédiat. Une extension a été ajoutée en 1980, initialement autorisée comme atelier. Le sous-sol de cette extension pourrait être aménagé en espace habitable (selon vos besoins). Il comprend également des pièces de rangement privatives pour chaque appartement. Un espace de rangement pour les appareils électroménagers ou les articles saisonniers est également disponible. Le chauffage est assuré par des chaudières à gaz individuelles pour chaque logement, garantissant un chauffage simple et performant. Les chaudières à gaz à condensation ont été remplacées au fur et à mesure des besoins entre 1996 et 2023. Les fenêtres sont fonctionnelles et offrent une bonne isolation thermique. Une visite vous permettra d'apprécier pleinement les atouts de ce bien. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et de convenir d'un rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

Tout sur l'emplacement

Siegen überzeugt als ein stabiler und zukunftsorientierter Immobilienmarkt, der mit moderaten Preisen unter dem bundesweiten Durchschnitt eine attraktive Investitionsmöglichkeit bietet. Die Stadt besticht durch eine etablierte Infrastruktur, die eine umfassende Gesundheitsversorgung, eine renommierte Universität sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung umfasst. Mit einer leicht wachsenden Bevölkerung von rund 102.560 Einwohnern und einer diversifizierten Wirtschaft, die insbesondere Maschinenbau, Logistik und Bildung umfasst, schafft Siegen ein solides und risikoarmes Umfeld für nachhaltige Wertsteigerungen. Die überdurchschnittliche Sicherheitslage und die nachhaltigen Entwicklungsprojekte unterstreichen die langfristige Stabilität dieses Standortes.

Im Herzen der Stadt profitieren Investoren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Busstationen wie „Siegen Neumarkt Nikolaikirche“ und „Siegen Oberes Schloss“, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen – von Grundschulen über weiterführende Schulen bis hin zur Volkshochschule und Universität, die alle in einem Radius von nur wenigen Gehminuten liegen – sichert eine konstante Nachfrage von Familien und Fachkräften. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine exzellente Gesundheitsversorgung mit Apotheken, Fachärzten und Zahnarztpraxen, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind.

Das urbane Lebensgefühl wird durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot bereichert, das von traditionellen Restaurants über moderne Cafés bis hin zu stilvollen Bars reicht und somit eine hohe Lebensqualität garantiert. Naherholungsgebiete und Parks wie die Fissmer-Anlage und der Schlosspark bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und spezialisierte Läden, sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das umfassende Infrastrukturangebot ab.

Für den anspruchsvollen Investor bietet dieser Standort eine perfekte Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage in Siegen gewährleistet eine sichere Kapitalanlage mit langfristiger Mietnachfrage und einem ausgewogenen Wachstum, das sowohl wirtschaftliche als auch soziale Faktoren berücksichtigt. Damit präsentiert sich diese Adresse als eine erstklassige Investitionsmöglichkeit in einem dynamischen und zugleich verlässlichen Marktumfeld.

CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 Siegen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

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 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25049030 - 57072 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