

Siegen - Kernstadt

# Moderne 2 Zimmer Souterrainwohnung mit toller Terrasse in Toplage von Kaan-Marienborn

CODE DU BIEN: 26049006

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

- **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: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26049006</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 84,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2001</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>219.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse</b>

**CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel léger</b>	Consommation finale d'énergie	<b>114.66 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>15.06.2035</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2001</b>

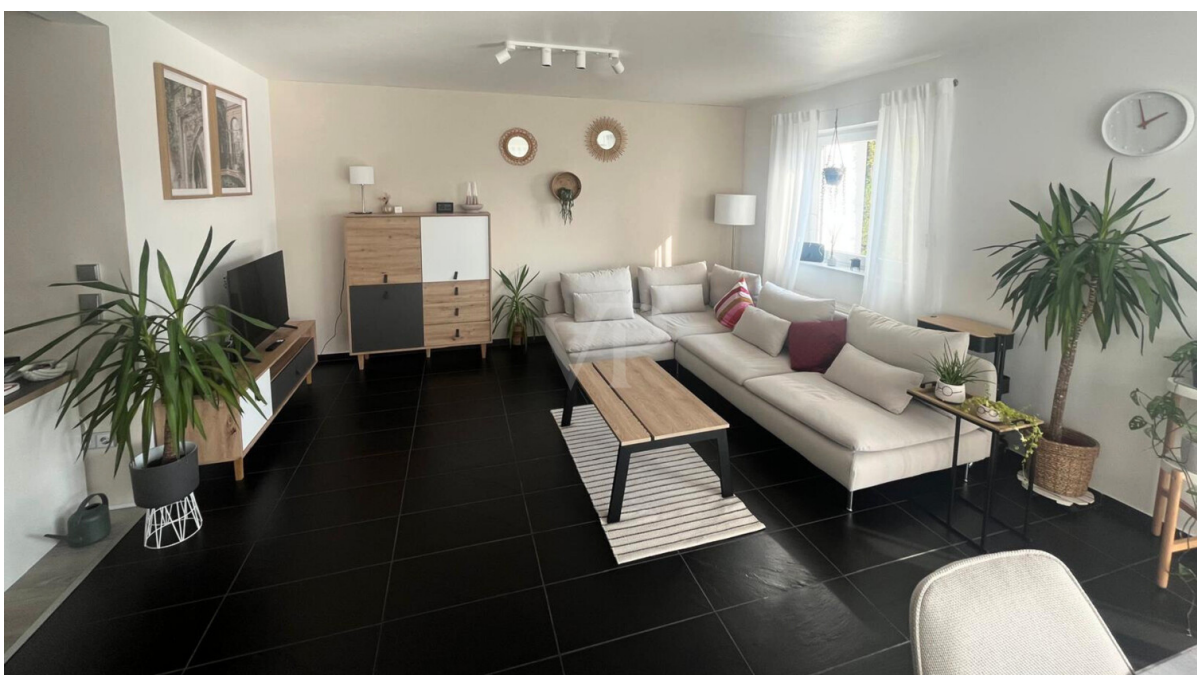
CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

## La propriété



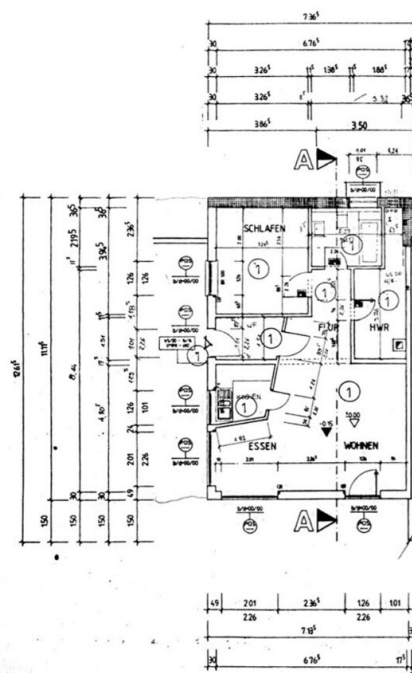
CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

## La propriété




CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)



**VP VON POLL**  
FINANCE

**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: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt

## La propriété



**VP 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: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

## **Une première impression**

Moderne Souterrainwohnung mit 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 13 m<sup>2</sup> Terrasse in Toplage Diese Das 2001 errichtete Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Funktionalität und angenehmem Wohnambiente. Sie gelangen über eine Außentreppe mit ca 10 Stufen zum Objekt. Der Eingang ist nur dem Bewohner/Mieter zugeordnet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei großzügig geschnittene Zimmer, die viel Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Das Herzstück bildet das einladende Wohnzimmer, das durch seinen Zugang zur großen und erst kürzlich neugestalteten Terrasse besticht. Hier finden Sie einen Ort für entspannte Stunden im Freien mit offenem Ausblick ins Grüne. Die Terrasse ist ruhig gelegen und lädt sowohl zum Frühstück bei Tagesbeginn als auch zum gemütlichen Ausklang des Abends ein.

Ein weiteres Zimmer dient als Schlafzimmer und bietet Rückzugsmöglichkeiten für erholsame Nächte. Die praktische Raumaufteilung sorgt dafür, dass ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse zur Verfügung steht. Die moderne Einbauküche ist bereits im Preis inbegriffen und ermöglicht eine unkomplizierte Übernahme der Wohnung. Ausgestattet mit zeitgemäßen Elektrogeräten, überzeugt sie durch ihre Funktionalität und bietet sowohl Anfängern als auch passionierten Hobbyköchen einen angenehmen Rahmen für die tägliche Essenszubereitung.

Das Badezimmer ist ebenfalls Teil der gepflegten Ausstattung und steht für Komfort im Alltag. Die genaue Ausstattung und Gestaltung des Badezimmers kann bei einer Besichtigung individuell in Augenschein genommen werden. Die allgemeine Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bewerten, was eine solide Basis für vielfältige Einrichtungsideen bietet. Es gibt einen kleinen Abstellraum in der Wohnung. Leider keinen Keller und auch keinen eigenen Stellplatz fürs Auto.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen Atmosphäre, die dennoch eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen ermöglicht.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Wohnung. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Ihr Ansprechpartner ist Herr Tom Bach Tel. 0171 4862556

**CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

## Détails des commodités

- Ruhige Wohnlage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Ruhig gelegene Terrasse mit schönem Weitblick
- Moderne Einbauküche
- Nur zwei Wohneinheiten im Haus

### Nebenkosten:

- Strom: ca. 60€ p.M.
- Gas: ca. 136,00€ p.M.
- Versicherung: ca. 329,67 p.A.

**CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

## Tout sur l'emplacement

Siegen besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem soliden wirtschaftlichen Fundament. Die Stadt vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einer attraktiven Verkehrsanbindung durch ICE-Verbindungen und Autobahnen, was den Alltag für Familien ebenso erleichtert wie die berufliche Flexibilität. Die Universität mit rund 20.000 Studierenden prägt das Stadtbild und sorgt für ein lebendiges, zukunftsorientiertes Umfeld. Gleichzeitig lädt die großzügige Grünflächenstruktur zu erholsamen Momenten im Freien ein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit moderater Bevölkerungsdichte – ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

In der unmittelbaren Umgebung finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn vermittelt. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, von liebevoll geführten Kindergärten wie der Kita Lillipuz, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen, garantiert eine umfassende und hochwertige Förderung der Kinder. Die Grundschule Kaan-Marienborn ist in neun Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Freie Christliche Schule, die mit ihrem ganzheitlichen Ansatz überzeugt. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch evangelische Familienzentren, die neben Betreuung auch soziale Vernetzung ermöglichen.

Gesundheitliche Versorgung und Freizeitgestaltung sind in dieser Lage ebenfalls optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Innerhalb von zehn Minuten zu Fuß sind Apotheken und Arztpraxen erreichbar, die eine verlässliche medizinische Betreuung sicherstellen. Für aktive Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen ein, die sich bereits nach wenigen Gehminuten erreichen lassen. Die Weisstalhalle und weitere kulturelle Treffpunkte fördern das Miteinander und bieten Raum für vielfältige Freizeitgestaltung. Auch kulinarisch profitieren Familien von einer angenehmen Auswahl an Restaurants und Cafés, die in entspannter Atmosphäre zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen wie „Kaan-Marienborn Am Ellenberg“ in nur drei Minuten Fußweg gewährleistet, was den Zugang zu weiterführenden Einrichtungen und Freizeitangeboten in Siegen erleichtert. Für Familien, die Wert auf eine sichere, fördernde und lebendige Umgebung legen, präsentiert sich diese Lage als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein ausgewogenes Lebensumfeld genießen können. So wird hier ein Zuhause geschaffen, das nicht nur heute, sondern auch für kommende Generationen beste Perspektiven bietet.

**CODE DU BIEN: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

## Plus d'informations

**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: 26049006 - 57072 Siegen - Kernstadt**

## 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)**