

Siegen / Achenbach

Top saniertes Einfamilienhaus der Extraklasse

????????? ??????????: 23049026

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ?????????: 6 • ??????? ???? : 854 m²

??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	23049026	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 160 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2021
???????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????????	ca. 80 m ²
????? ?????????????	1955	??????	
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	?????????	129.60 kWh/m²a
???????????????	12.11.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



??????? ????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



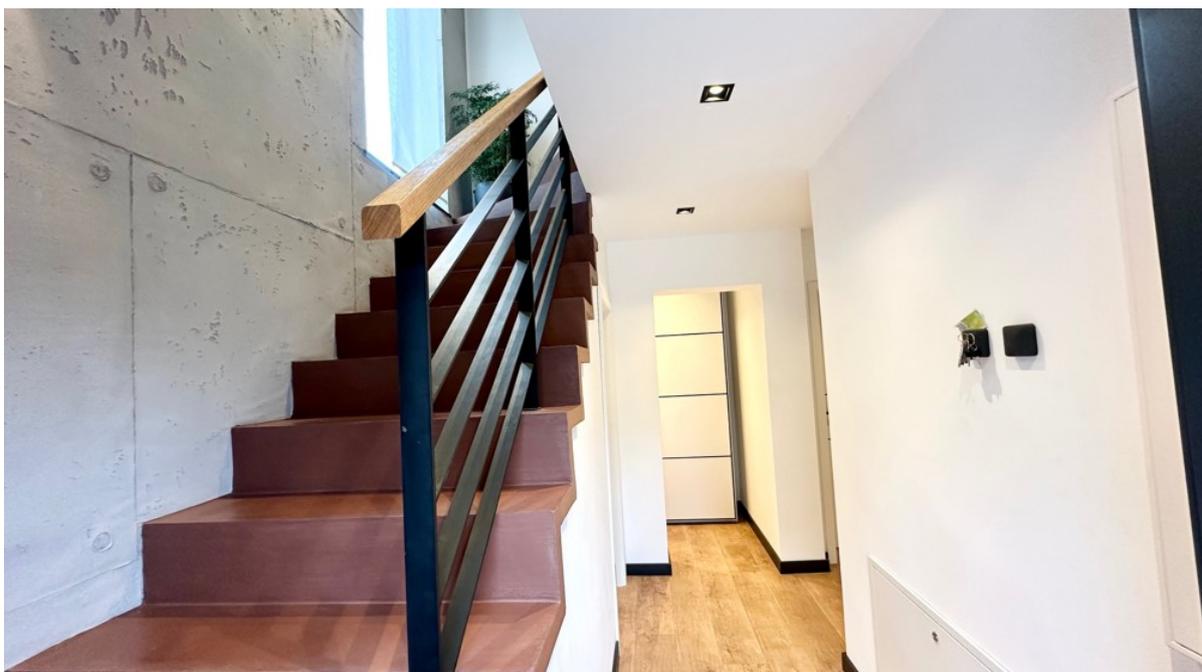
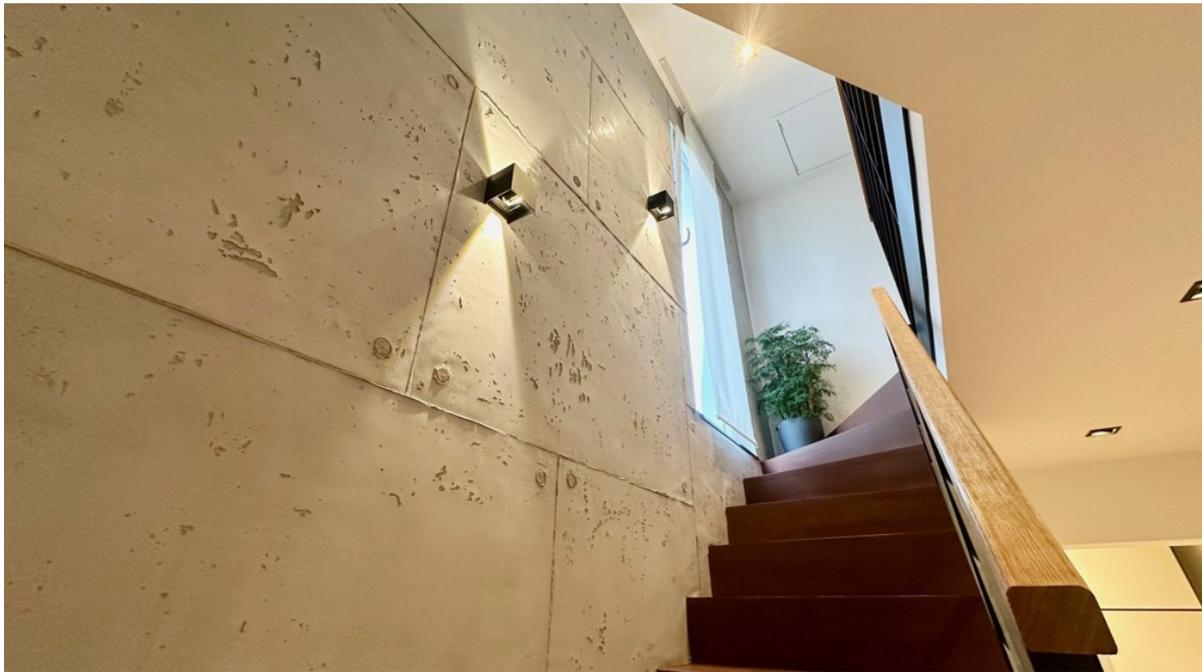
??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



???????? ??????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ?????????



??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



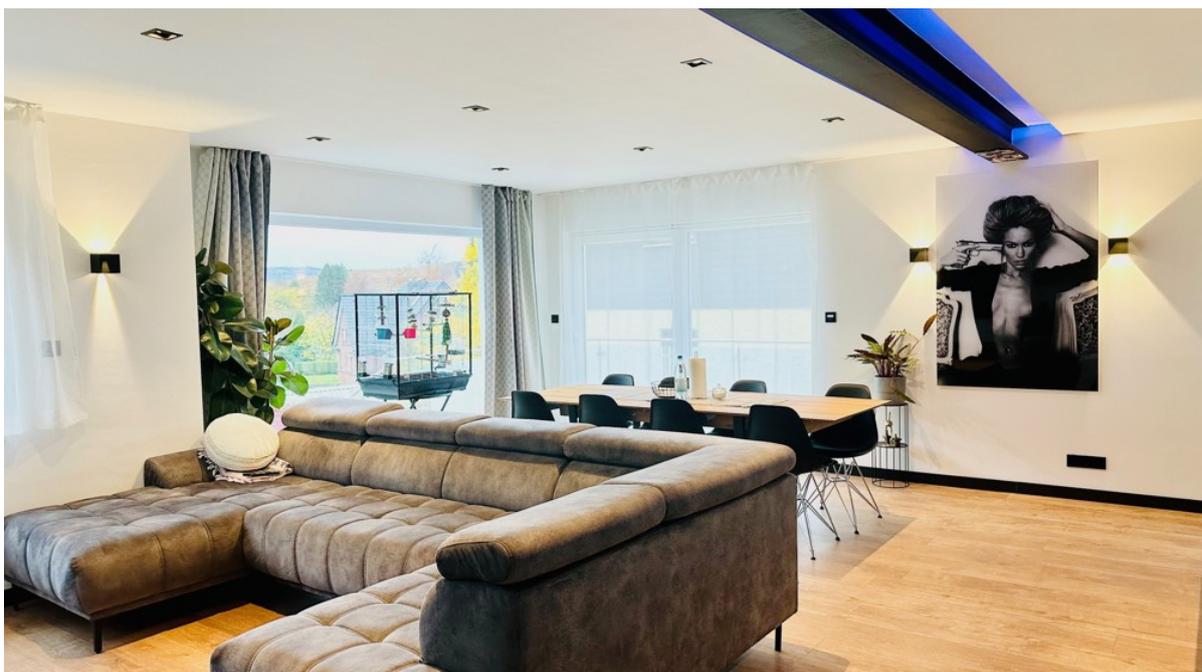
??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



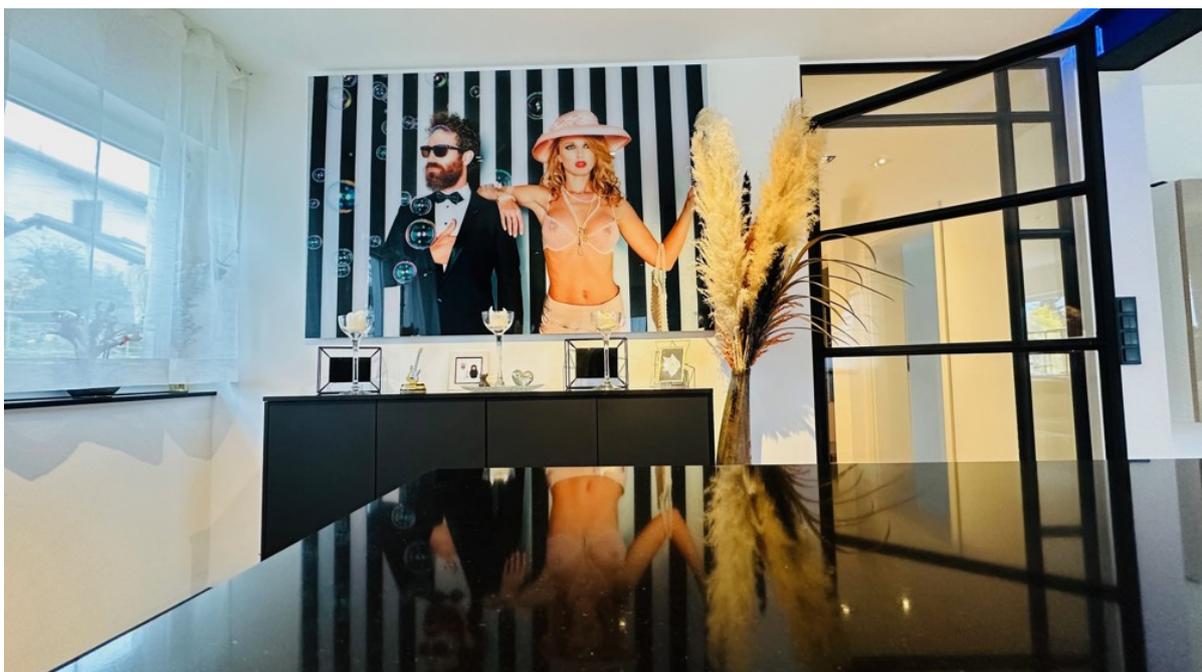
??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



???????? ??????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ?????????



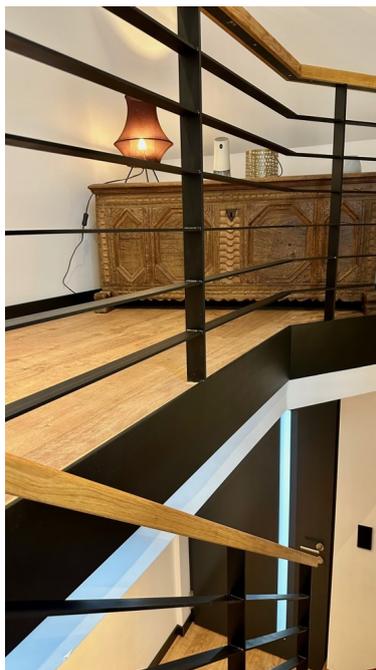
???????? ??????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ?????????



??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



??????? ????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



??????? ????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



??????? ????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



???????? ??????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ?????????



??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



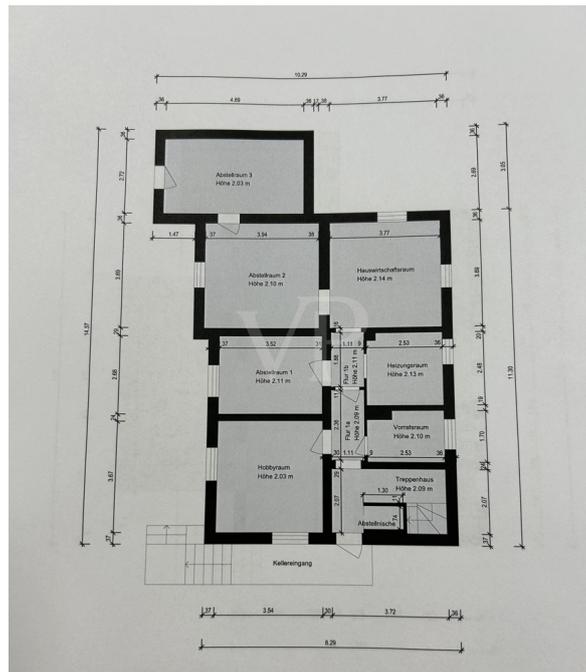
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?? ????????



??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

??? ?????? ???????????

Modernes Traumhaus in Top-Lage Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses vollständig sanierte Haus, modernisiert im Jahr 2021, besticht durch seine hochwertige Ausstattung und erstklassige Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 160 Quadratmetern auf zwei Etagen und einem 80 Quadratmeter großen Keller mit Fitnessraum bietet es den perfekten Raum für Komfort und Entspannung. Besondere Merkmale und Ausstattung: - Eine hochwertige anthrazitfarbene Elementa-Küche im Wert von über 40.000 Euro mit Miele-Geräten und einem Weinkühlschrank für Gourmet-Köche. - Eine effiziente, app-gesteuerte Gasbrennwertheizung für höchsten Komfort und Energieeffizienz. - Ein modernes Kamerasystem mit Bildschirm für erweiterte Sicherheit und Überwachung. - Salamander-Schiebefenster öffnen den Raum auf dem Balkon für atemberaubende Ausblicke und viel Tageslicht. - Ein stilvolles Treppenhaus mit Sichtbetonwand und Betonspachtelstufen. - Fußbodenheizung für warme Füße in den kalten Monaten. - Ein elegantes Lofttür-Design im Wohnbereich. - Das Gira-System zur komfortablen Steuerung der Rollläden. - Ein beleuchteter Stahlträger durchspannt den kompletten Wohnraum und ist ein wirklicher Eyecatcher. - Joop-Vorhänge, Einbauleuchten und in die Decke integrierte Gardinenschienen für ein stilvolles Ambiente. - Massive Zimmertüren und hochwertiges Vinylparkett in Eiche rustikal XXL. - Eine Außenanlage im Wert von über 100.000 Euro, die den Außenbereich in eine grüne Oase verwandelt mit Grillplatz, Gartenhütte und Terrasse mit Sonnensegel. - Eine Wallbox für Elektroautos für umweltbewusste Fahrer. - Glasierte Dachpfannen für eine robuste und ansprechende Dacheindeckung. Dieses Anwesen befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand und bietet erstklassige Materialien und Handwerkskunst. Es ist kurzfristig verfügbar und bereit, Ihre Wohnträume zu erfüllen. Die Lage ist erstklassig, in einer begehrten Nachbarschaft, die Ruhe und Bequemlichkeit miteinander verbindet. Ein perfekter Ort für Familien, Paare und alle, die das Beste in Sachen Lebensqualität suchen. Besichtigungen gerne vorab mit unserem virtuellen Rundgang: <https://von-poll.com/tour/siegen/ntcJ>

??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

??? ??? ??? ???????????

Siegen ist die grünste und kleinste Großstadt Deutschlands und liegt an der A45 zwischen Dortmund und Frankfurt. Die Universität ist mitten in der Stadt angesiedelt. Viele Bereiche der schönen Stadt wurden neu gestaltet, auch hat Siegen eine wunderschöne Altstadt und mehrere besondere Kirchen. Das Wahrzeichen der Stadt ist das Krönchen, welches sich auf der Nikolaikirche befindet. Siegen wurde auf 7 Bergen erbaut. Die Infrastruktur ist sehr gut, die Verkehrsanbindung ebenfalls. Frische Luft und gute Wasserqualität zeichnen die Stadt ebenso aus wie ein guter Freizeitwert. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Achenbach.

??????? ???????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 129.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23049026 - 57072 Siegen / Achenbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Frank Günther

Löhrstraße 45 Siegen
E-Mail: siegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com