

Siegen / Weidenau

# Attraktives Anlageobjekt in zentraler Lage

*Αριθμός ακινήτου: 26049010*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 262,94 m<sup>2</sup> • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 406 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26049010
Επιφάνεια	ca. 262,94 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
τουαλέτα	5
Έτος κατασκευής	1957

Τιμή αγοράς	649.000 EUR
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2016
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 34 m <sup>2</sup>
Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 262 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα

Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.06.2035	Τελική κατανάλωση ενέργειας	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1987

Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN\*

### 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)



[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



Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Το ακίνητο



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau**

## Μια πρώτη εντύπωση

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte, die im Jahr 1957 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von 406 qm befindet. Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage am Weidenauer Giersberg. Hier liegt eine hervorragende Infrastruktur vor und garantiert eine gute Vermietbarkeit. Es sind insgesamt fünf Wohnungen vorhanden. Eine detaillierte Aufstellung folgt. Alle Wohneinheiten sind an langjährige Mieter vergeben. Mit einer Jahreskaltmiete von 33.300 Euro bietet diese Immobilie ein attraktives und renditestarkes Investment.

Umfangreiche Renovierungen der einzelnen Wohnungen wurden in den Jahren 2014 bis 2016 durchgeführt. Die Bäder sind alle erneuert worden. Alle Böden sind mit Laminat oder Vinyl belegt, Wasch- und Kellerräume sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Alle Wohnungen sind mit weißen zeitgemäßen Türen ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um Zweifach- sowie Dreifachverglaste Kunststofffenster. Diese wurden nach Bedarf ausgetauscht. Die Immobilie ist mit einer Ölzentralheizung versehen. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer in den Wohnungen erzeugt. Ein Gasanschluss ist vorhanden. Die Elektrik im Haus wurde ebenfalls in den vorgenannten Renovierungsjahren erneuert. Das Haus verfügt über einen großzügigen Garten, der mit Terrassen für die einzelnen Wohnungen ausgestattet ist.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage, stabile Mieteinnahmen und eine gepflegte Immobilie legen. Hier entstehen keine Mietausfälle/Leerstände durch aufwendige Sanierungs- und/oder Modernisierungsarbeiten.

Gerne stellen wir Ihnen dieses interessante Investment persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

**Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Wohnung 1: Gartenwohnung: 2 ZKB, ca. 49 qm, Terrasse
- Wohnung 2: Erdgeschoss links: 2 Zimmer inklusive Einbauküche, ca. 43 qm, Terrasse
- Wohnung 3: Erdgeschoss rechts: 2 ZKB, ca. 49 qm, Terrasse
- Wohnung 4: Obergeschoss links: 2 ZKB, ca. 56 qm mit Terrasse im Garten
- Wohnung 5: Obergeschoss rechts: 2,5 ZKB, ca. 66 qm mit Terrasse im Garten
- 4 Kellerräume
- gemeinsamer Waschkeller
- moderne Badezimmer
- Ölzentralheizung
- Fenster mindestens Doppelverglasung, einige Dreifachverglasung
- kein Leerstand/Mietausfall
- Jahreskaltmiete: 33.300,00 Euro

**Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau**

## Όλα για την τοποθεσία

Siegen-Weidenau besticht als lebendiger und zugleich sicherer Stadtteil, der durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine solide Infrastruktur überzeugt. Die Präsenz der Universität Siegen verleiht der Stadt ein dynamisches und zukunftsorientiertes Flair, während die gute Anbindung an Bahn und Autobahn eine hervorragende Erreichbarkeit garantiert. Familien profitieren hier von einem stabilen Wohnumfeld mit moderaten Immobilienpreisen und einem nachhaltigen Wachstumspotenzial, das Sicherheit und Wertbeständigkeit vereint.

Der Stadtteil Siegen-Weidenau präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches Wohngebiet, das durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum zur Entfaltung und Erholung, eingebettet in eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungseinrichtungen zu einer umfassenden Förderung der Jüngsten ein: Von der Grundschule Jung-Stilling, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu verschiedenen Kindertagesstätten wie dem KiTa Himmelszelt, sind alle Angebote bequem zu Fuß erreichbar. Für weiterführende Bildung sorgen renommierte Schulen und die Universität Siegen, die in etwa 5 Autominuten erreichbar ist und somit auch älteren Kindern und Jugendlichen eine hervorragende Perspektive bietet. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, sodass Familien sich jederzeit gut betreut wissen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Parks und Sportanlagen wie den Holunderweg und den Friedrich Flender Park, die zu aktiver Freizeitgestaltung und entspanntem Verweilen im Grünen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Märkte, sind ebenfalls in wenigen

Minuten erreichbar und sorgen für eine angenehme Alltagsgestaltung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von nur wenigen Gehminuten sowie den Bahnhof Siegen-Weidenau, der mit dem Bus in etwa 5 Minuten erreichbar ist, hervorragend ausgebaut.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, harmonisches und lebenswertes Umfeld legen, bietet Siegen-Weidenau somit eine ideale Kombination aus Bildung, Gesundheit, Freizeit und Infrastruktur. Hier finden Sie einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Erholung genießen können.

**Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

Αριθμός ακινήτου: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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