

Siegen

Σύγχρονη διαβίωση σε ήσυχη τοποθεσία - έτοιμη για μετακόμιση!

Αριθμός ακινήτου: 25049017



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 675.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 169,23 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 671 m²

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

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

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25049017	Τιμή αγοράς	675.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 169,23 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2018
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1952		

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.07.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	60.00 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2023

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren




Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



VP 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Το ακίνητο



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN

- Wir bitten um Ihr Verständnis -

**Zum Schutz unserer Eigentümer
veröffentlichen wir keine Grundrisse**

**Bitte stellen Sie eine Anfrage und
erhalten somit kostenfrei einen
Grundriss zu dieser Immobilie.**

**Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team
Siegen**

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή που συνορεύει με το δάσος στο Ζίγκεν, αυτή η εκσυγχρονισμένη μονοκατοικία σας καλωσορίζει με έναν επιτυχημένο συνδυασμό σύγχρονης άνεσης, υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικών και προσεγμένης αρχιτεκτονικής. Μπείτε από τη νέα μπροστινή πόρτα, η οποία ανοίγει με σαρωτή δακτυλικών αποτυπωμάτων. Αν και αρχικά χτισμένη το 1952, η κατοικία ανακαινίστηκε πλήρως το 2018, αναβαθμίζοντάς την στα υψηλότερα πρότυπα και προσθέτοντας μια κομψή επέκταση με ξύλινο σκελετό. Δεν λείπει τίποτα εδώ. Ο περίπου 170 τ.μ. χώρου διαβίωσης κατανέμεται σε φωτεινά, ευρύχωρα δωμάτια με μεγάλα παράθυρα που πλημμυρίζουν το εσωτερικό με φως και δημιουργούν μια ευχάριστη ατμόσφαιρα. Η επέκταση διαθέτει ενδοδαπέδια θέρμανση, ενώ τα σύγχρονα καλοριφέρ στο αρχικό κτίριο παρέχουν άνετη ζεστασιά. Μια αποτελεσματική αντλία θερμότητας αέρα συμπληρώνει το σύστημα θέρμανσης - εξοικονόμησης ενέργειας και φιλικό προς το περιβάλλον. Ένα τζάκι στο σαλόνι δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα τις πιο δροσερές μέρες, ενώ το μεγάλο μπαλκόνι προσφέρει όμορφη θέα στον καλοδιατηρημένο κήπο - ιδανικό για χαλάρωση και απόλαυση. Ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι η πολυτελής κουζίνα, τόσο στο μέγεθός της όσο και στα χαρακτηριστικά της. Ένα ιδιαίτερο πλεονέκτημα είναι το φωτοβολταϊκό σύστημα με αποθήκευση, που εγκαταστάθηκε το 2024, το οποίο υποστηρίζει βιώσιμα την παροχή ενέργειας. Τα υπάρχοντα παράθυρα είναι διπλά, ενώ η επέκταση διαθέτει τριπλά τζάμια - απόλυτα συμβατά με τα σύγχρονα πρότυπα ολόκληρου του σπιτιού. Το ακίνητο διαθέτει επίσης μερικό υπόγειο, που παρέχει άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Αυτό το σπίτι εντυπωσιάζει όχι μόνο με τα χαρακτηριστικά του αλλά και με την ατμόσφαιρα και την τοποθεσία του - ιδανικό για όσους αναζητούν κομψή και ανθεκτική στο μέλλον διαβίωση. Το ακίνητο διατίθεται στην αγορά διακριτικά, επομένως περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες μόνο κατόπιν αιτήματος, συμπεριλαμβανομένου του ονόματος, της διεύθυνσης και του αριθμού

τηλεφώνου σας.

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- PV Anlage mit Speicher
- Gartenhütte
- Kernsanierung und Anbau 2018
- Luft-Wärme-Pumpe
- großer Balkon
- Kamin
- Fußbodenheizung im Anbau
- Luxusküche

Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Abfallgebühren, Winterwartungsgebühren,

Niederschlagswasser: ca. 80 € p.M.

Strom: 234 € p.M.

Versicherung: 551€ p.J.

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25049017 - 57078 Siegen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25049017 - 57078 Siegen

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com