

Siegen

## gepflegtes, sonniges Einfamilienhaus

????????? ??????????: 25049034

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 604 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25049034 - 57078 Siegen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25049034 - 57078 Siegen

?? ??? ??????

|                    |            |                 |                                                                                       |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25049034   | ????? ??????    | 265.000 EUR                                                                           |
| ???????????        | ca. 106 m² | ?????           | ???????????                                                                           |
| ?????????          | 4          | ??????????????? | ???????????????                                                                       |
| ???????????        | 3          | ???????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ???????????? | 1937       | ?????????       | ???????                                                                               |
|                    |            | ??????????????? |                                                                                       |
|                    |            | ?????????       | ?????????                                                                             |

??????? ?????????: 25049034 - 57078 Siegen

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

|                  |                |                   |                |
|------------------|----------------|-------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????????????? | ????????????????  | BEDARF         |
| ????????????     | 24.05.2035     | ??????????        |                |
| ???????????????? |                | ??????? ??????    | 184.50 kWh/m²a |
| ??????? ???      |                | ??????????        |                |
|                  |                | ??????????        | F              |
|                  |                | ????????????      |                |
|                  |                | ??????????        |                |
|                  |                | ????? ??????????? | 2018           |
|                  |                | ????????? ?? ??   |                |
|                  |                | ????????????      |                |
|                  |                | ????????????????  |                |



??????? ???????? : 25049034 - 57078 Siegen

?? ????????



???????? ?????: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????





???????? ?????: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????



??????? ???????? : 25049034 - 57078 Siegen

?? ????????





???????? ?????: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????



???????? ?????: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????





???????? ??: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????





???????? ?????: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????



???????? ?????: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????





???????? ??: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????





??????? ???????? : 25049034 - 57078 Siegen

?? ????????



## 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)



???????? ??: 25049034 - 57078 Siegen

?? ???????



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



**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**



???????? ?????: 25049034 - 57078 Siegen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25049034 - 57078 Siegen

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Siegen-Geisweid wurde im Jahr 1937 erbaut und befindet sich seitdem in Familienbesitz. Über die Jahrzehnte hinweg wurde es mit großer Sorgfalt instand gehalten und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Auf einer angenehm geschnittenen Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, eine helle Küche, ein Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Der große, sonnige Balkon bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Erdgeschoss sorgt ein moderner Pelletofen für wohlige Wärme und eine behagliche Wohnatmosphäre. Das Haus verfügt nicht über eine zentrale Heizungsanlage, sondern wird derzeit mit elektrischen Nachtspeicheröfen beheizt. Dadurch besteht für die neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Heizsystem nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu modernisieren.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Platz für Hobbys, Vorräte oder eine kleine Werkstatt. Das gedämmte Dachgeschoss stellt zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung, die sich flexibel als Arbeitsbereich, Atelier oder Stauraum nutzen lässt.

Der schön angelegte Garten ist ein echtes Highlight und überzeugt mit gepflegten Grünflächen und lauschigen Plätzen zum Entspannen. Drei Garagen auf dem Grundstück bieten zudem komfortable Parkmöglichkeiten und ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus vereint Tradition, Gemütlichkeit und solide Bausubstanz – ein Zuhause mit Geschichte und Charakter, das Raum für individuelle Gestaltung und modernes Wohnen bietet.

??????? ????????: 25049034 - 57078 Siegen

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

- Garten
- Balkon
- Pelletofen
- Garagen



??????? ???????: 25049034 - 57078 Siegen

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

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.

??????? ?????????: 25049034 - 57078 Siegen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 184.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

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

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



???????? ??????????: 25049034 - 57078 Siegen

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

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

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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