

Siegen

Renditeobjekt sucht neuen Besitzer

???????? ??????????: 25049030

Neuvorstellung

www.von-poll.com???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 224 m² • ?????? ????: 222 m²

??????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

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

???????? ??????????: 25049030 - 57072 Siegen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25049030	????? ???????	365.000 EUR
???????????	ca. 224 m²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ?????????????	1954		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		?????????	????????
		?????????????	
		?????????????????	ca. 224 m²
		??????	

??????? ???????: 25049030 - 57072 Siegen

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	171.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.03.2029	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1956

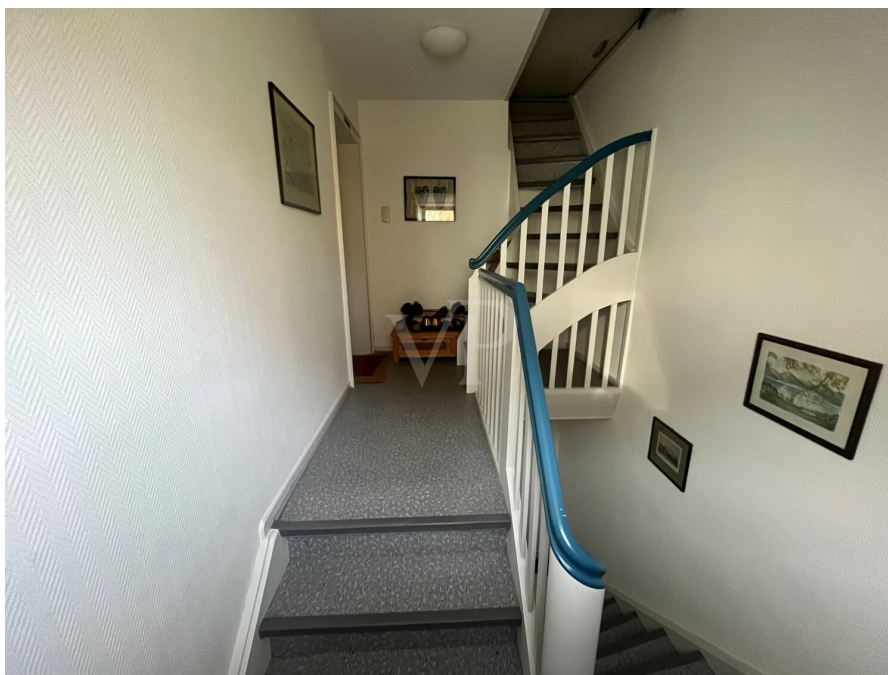
???????? ??????????: 25049030 - 57072 Siegen

?? ?????????



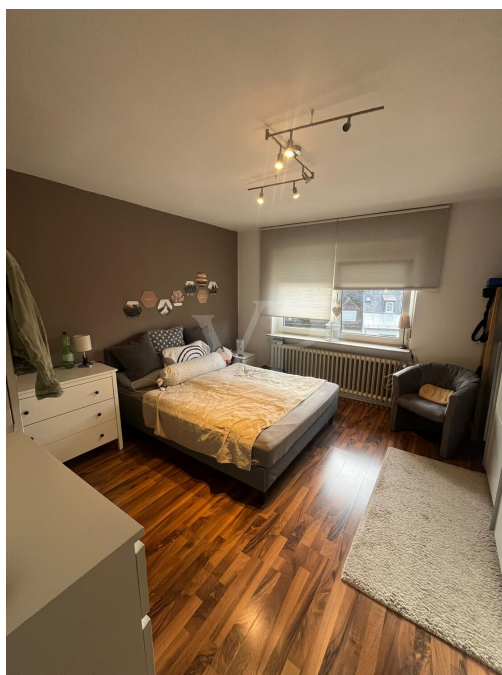
???????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

?? ????????



??????? ???????? : 25049030 - 57072 Siegen

?? ????????



??????? ???????? : 25049030 - 57072 Siegen

?? ????????



???????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

?? ????????



???????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

?? ????????



??????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

?? ????????



??????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

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

Herzlich willkommen zu diesem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954, das sich durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 224 m² auszeichnet. Das Objekt befindet sich auf einem Grundstück von ca. 222 m² und bietet eine solide Grundlage sowohl für private Wohnwünsche als auch für gewerbliche Zwecke. Die Ausstattung entspricht dem Standard und ist auf Funktionalität und zeitgemäßen Komfort ausgerichtet.

Die regelmäßige Instandhaltung sorgt dafür, dass sich sowohl Außen- als auch Innenbereiche in einem überzeugenden Zustand präsentieren. Die Fassaden sind instandgehalten, und auch die gemeinschaftlich genutzten Flächen – wie der Hausflur und das Treppenhaus – sind sauber und funktional ausgestattet. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht einer normalen, zeitgemäßen Ausführung und bildet eine gute Grundlage für eigene Einrichtungsideen. Im Außenbereich steht ein kleiner, pflegeleichter Garten zur Verfügung, der zur gemeinschaftlichen Nutzung einlädt und zusätzliche Möglichkeiten für Freizeitgestaltung bietet. Die Grundstücksgröße von ca. 222 m² sorgt dafür, dass notwendige Wege und Nutzflächen gut angelegt sind, ohne dabei übermäßig Wartungsaufwand zu verursachen.

Das 1954 errichtete Haus wurde regelmäßig gepflegt, wodurch kein aktueller Sanierungsbedarf im Vordergrund steht. 1980 wurde ein Anbau errichtet, der ursprünglich als Werkstatt genehmigt wurde. Hier kann die Nutzung des Kellergeschosses noch in Wohnraum (je nach Bedarf) geändert werden. Im Kellergeschoss befinden sich ebenfalls abgetrennte Kellerräume für die Wohnungen. Stauraum für Haushaltsgeräte oder saisonale Gegenstände ist auch gegeben. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung pro Einheit, was zu einer unkomplizierten und effizienten Wärmeversorgung beiträgt. Die Gas-Kombithermen sind in den Jahren 1996 - 2023 bei Bedarf erneuert worden. Die Fenster sind zweckmäßig gehalten und gewährleisten einen soliden Wärmeschutz.

Eine Besichtigung vor Ort bietet die Möglichkeit, sich von den Vorzügen der Immobilie zu überzeugen. Gerne stehen wir für weitere Informationen und einen persönlichen Termin zur Verfügung.

??????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

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

Siegen überzeugt als ein stabiler und zukunftsorientierter Immobilienmarkt, der mit moderaten Preisen unter dem bundesweiten Durchschnitt eine attraktive Investitionsmöglichkeit bietet. Die Stadt besticht durch eine etablierte Infrastruktur, die eine umfassende Gesundheitsversorgung, eine renommierte Universität sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung umfasst. Mit einer leicht wachsenden Bevölkerung von rund 102.560 Einwohnern und einer diversifizierten Wirtschaft, die insbesondere Maschinenbau, Logistik und Bildung umfasst, schafft Siegen ein solides und risikoarmes Umfeld für nachhaltige Wertsteigerungen. Die überdurchschnittliche Sicherheitslage und die nachhaltigen Entwicklungsprojekte unterstreichen die langfristige Stabilität dieses Standortes.

Im Herzen der Stadt profitieren Investoren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Busstationen wie „Siegen Neumarkt Nikolaikirche“ und „Siegen Oberes Schloss“, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen – von Grundschulen über weiterführende Schulen bis hin zur Volkshochschule und Universität, die alle in einem Radius von nur wenigen Gehminuten liegen – sichert eine konstante Nachfrage von Familien und Fachkräften. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine exzellente Gesundheitsversorgung mit Apotheken, Fachärzten und Zahnarztpraxen, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind.

Das urbane Lebensgefühl wird durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot bereichert, das von traditionellen Restaurants über moderne Cafés bis hin zu stilvollen Bars reicht und somit eine hohe Lebensqualität garantiert. Naherholungsgebiete und Parks wie die Fissmer-Anlage und der Schlosspark bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und spezialisierte Läden, sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das umfassende Infrastrukturangebot ab.

Für den anspruchsvollen Investor bietet dieser Standort eine perfekte Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage in Siegen gewährleistet eine sichere Kapitalanlage mit langfristiger Mietnachfrage und einem ausgewogenen Wachstum, das sowohl wirtschaftliche als auch soziale Faktoren berücksichtigt. Damit präsentiert sich diese Adresse als eine erstklassige Investitionsmöglichkeit in einem dynamischen und zugleich verlässlichen Marktumfeld.

??????? ?????????: 25049030 - 57072 Siegen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2029.
Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
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.

???????? ??????????: 25049030 - 57072 Siegen

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

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

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

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

www.von-poll.com