

Siegen

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



????? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 224 m² • ?????? ????: 222 m²

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

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

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

?? ??? ????

????????? ????????	25049030
???????????	ca. 224 m ²
????? ????????	????????????? ??????
????? ????????????	1954

????? ????????	365.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????	ca. 224 m ²

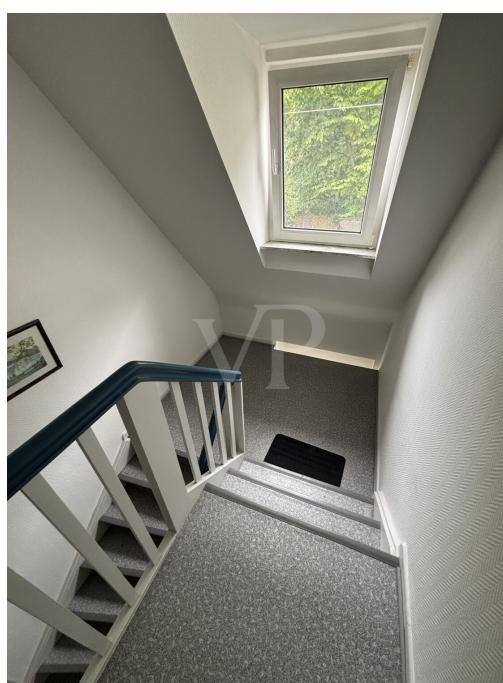
???????? ?????: 25049030 - 57072 Siegen

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	171.70 kWh/m ² a
???????????????	20.03.2029	???????????	
???????????????????		???????????	F
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1956
		???????????	
		???????????	
		???????????	

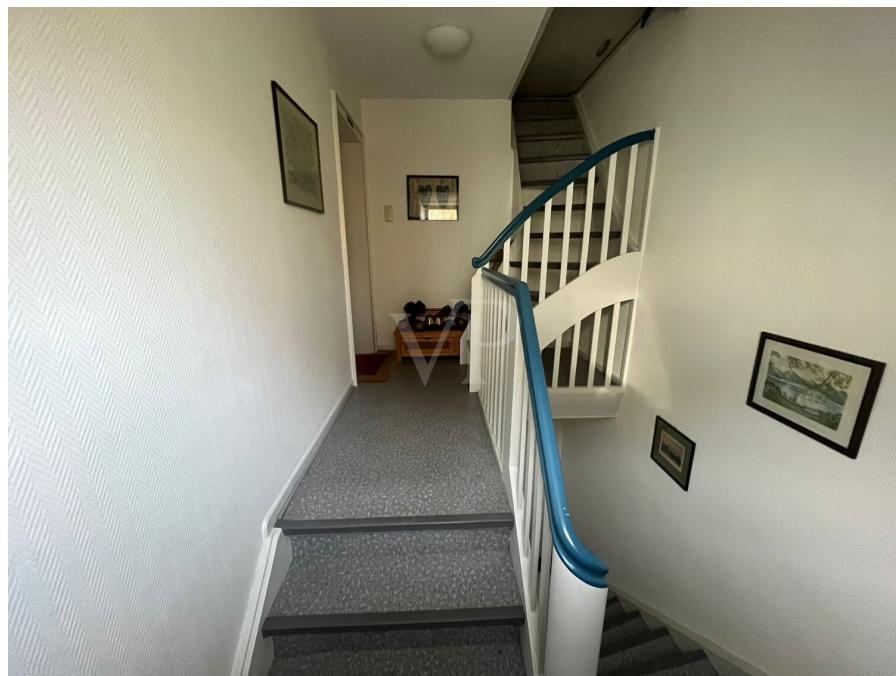
???????? ?????: 25049030 - 57072 Siegen

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

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

????? ??????? ?? ?????? ??? ?????????????????? ???????????????, ?????????? ?? 1954, ??
????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? 224 ?.?. ?????????? ?? ?????????? ???????
222 ?.?, ? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ???????
??? ??? ??? ?????????? ????. ?? ?????????? ??? ? ?????????? ?????? ?????? ?????
???????, ?????????? ??? ?????????????? ??? ? ?????????? ????. ? ???????
????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??? ?? ?????????? ?????? ??????????
?? ?????? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ??????????????
????? - ???? ?? ?????????? ??? ?? ?????????????? - ???? ?????? ????
??????????. ?? ?????????? ?????? ??????, ?????????? ???????????,
????????? ?? ??? ??? ??? ??? ??? ?????????????? ??? ??????. ??????????, ???
????? ??? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???
??? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ?????? ??? ?????????? ?????????? 222 ?.?.
????????? ?? ??? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????
?? ?????????? ?????????? ??????????. ?????????? ?? 1954, ??? ? ??????????
????????? ????, ?????? ??? ?????????? ??? ? ?????????? ?????? ?????? ??????
??????????. ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ???
????????? (??????? ?? ??? ??????????). ?? ?????? ?????????????? ??????
????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??????. ? ??????????
????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??????, ??????????????
??? ??? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????
????????????????? ??? ?????????? ?????? 1996 ??? 2023. ?? ?????????? ??????
????????????? ??? ?????????? ??? ???????????. ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ??
????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ????. ?? ?????????? ??
??? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ??
?????????.

???????? ?????: 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten 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