

Siegen

Doppelhaushälfte bereit für eine liebevolle Auffrischung

????????? ??????????: 25049033

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 111 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 301 m²

??????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

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

???????? ??????????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25049033	????? ???????	135.000 EUR
????????????	ca. 111 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????? Mansard		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
???????????? ???	2		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	?????????	?????????
????? ?????????????	1940	??????????????	ca. 50 m²
?????? ?????????????	2 x ???????	??????	

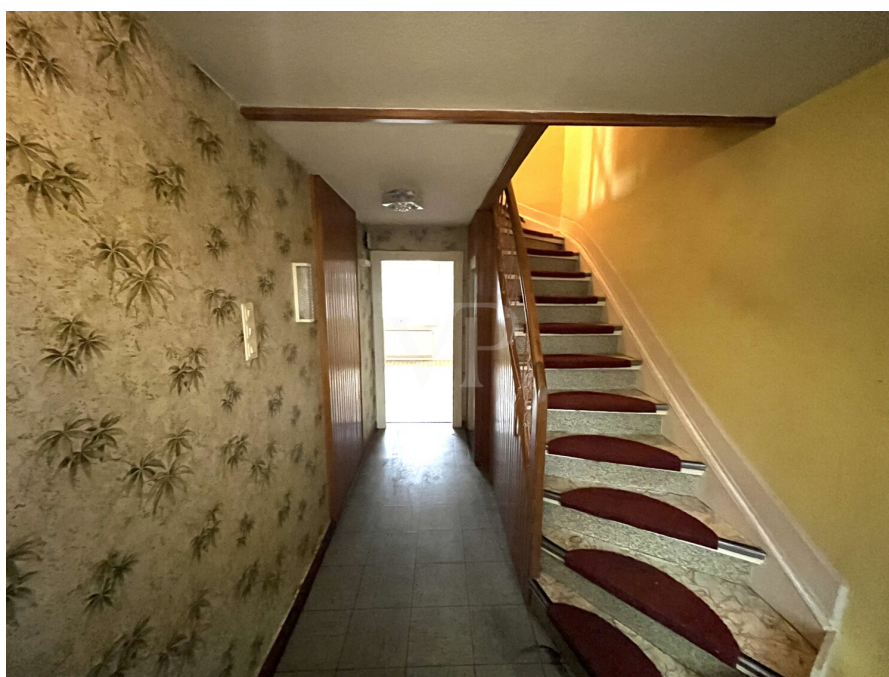
???????? ??????????: 25049033 - 57074 Siegen

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

???? ???????????	??????? ??????? ??????	????????????????? ???????????	BEDARF
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.06.2035	??????? ??????? ???????????	504.09 kWh/m²a
???? ???????????	??????	??????????? ?????????????? ???????????	H
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1985

???????? ?????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ???????



???????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ?????????



???????? ??????????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ?????????



???????? ?????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ???????



???????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ?????????



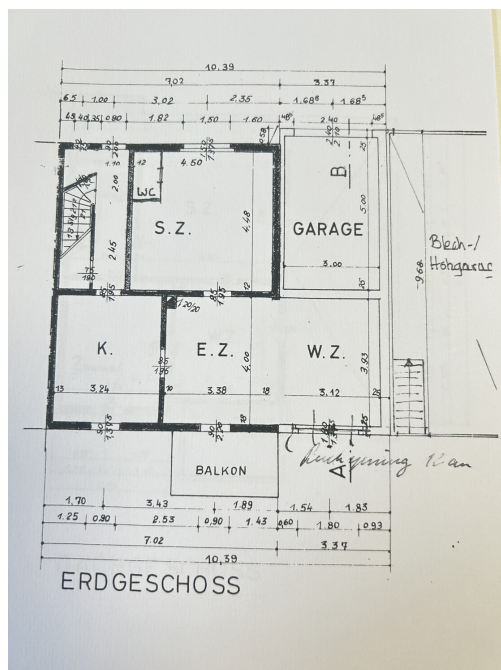
???????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ?????????



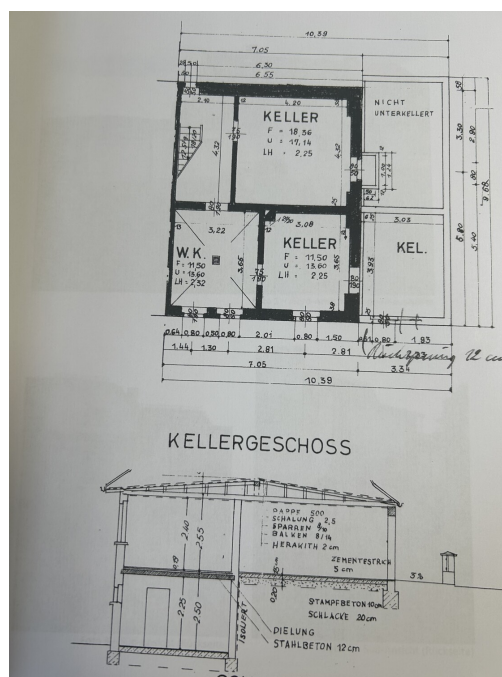
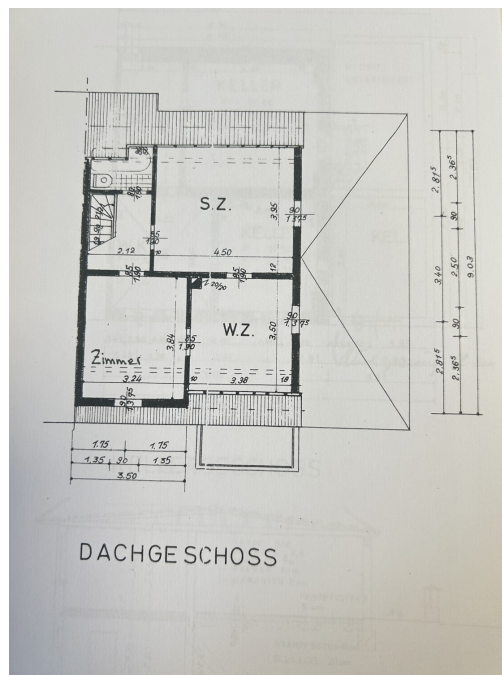
???????? ?????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ???????



??????? ???????? : 25049033 - 57074 Siegen

?? ????????



???????? ?????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ???????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ?????: 25049033 - 57074 Siegen

?? ???????

Neuvorstellung



www.von-poll.com

??????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

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

In ruhiger und dennoch zentraler Lage am Siegener Giersberg, befindet sich diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1940 auf einem ca. 301 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 111 m² bietet das Haus eine solide Basis für kreative Köpfe, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine große Küche sowie der Wohn und Essbereich. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar bieten. Der bereits ausgebaute Dachboden ergänzt das Raumangebot ideal und schafft zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert eine umfassende Sanierung – perfekt für Handwerker, Investoren oder Bauherren, die das volle Potenzial dieses Hauses ausschöpfen möchten.

Zwei Garagen gehören ebenfalls zum Angebot. Die ruhige Wohnlage am Giersberg punktet mit ihrer Nähe zur Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten – hier verbindet sich Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit.

Eine seltene Gelegenheit, in einer der beliebtesten Wohngegenden Siegens ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie ist: Herr Tom Bach Tel. 0171 4862556

??????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

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

- Doppelhaushälfte
- 2 Garagen
- Voll Unterkellert
- Dach ausgebaut
- gute Lage

??????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

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

Die Universitätsstadt Siegen befindet sich im Siegerland, nordwestlich des Dreiländerecks Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen. Dadurch bedingt ist Siegen gut an sämtliche Verkehrsnetze angebunden und liegt direkt an der Autobahn A45 zwischen Dortmund und Frankfurt. Das historische Stadtbild wird geprägt durch zwei Schlösser, das Obere und das Untere Schloss, sowie mehrere imposante Kirchengebäude. Die Innenstadt ist unterteilt: Im Siegtal befindet sich die Unterstadt. Unter dem Motto „Siegen zu neuen Ufern“ hat sie in den letzten Jahren durch erhebliche städtebauliche Veränderungen einen neuen und schönen Anstrich erhalten. Die Oberstadt liegt auf dem Siegburg und kann ein knapp tausendjähriges historisches Zentrum vorweisen. Hier gibt es die steilste Fußgängerzone Deutschlands. Bekannt ist Siegen als Geburtsstadt des Barockmalers Peter Paul Rubens. Der Giersberg befindet sich in der Oberstadt und zählt zu den beliebtesten und exklusivsten Lagen von Siegen. Sie erreichen fußläufig das Zentrum der siegener Oberstadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

??????? ?????????: 25049033 - 57074 Siegen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 504.09 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25049033 - 57074 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