

Siegen

Az új otthonod: központi, kompakt és egyszintes

VP azonosító: 25049015

www.von-poll.comVÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 399 m²

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Áttekintés

VP azonosító	25049015
Hasznos lakótér	ca. 91 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1975

Vételár	299.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.08.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	203.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az ingatlan



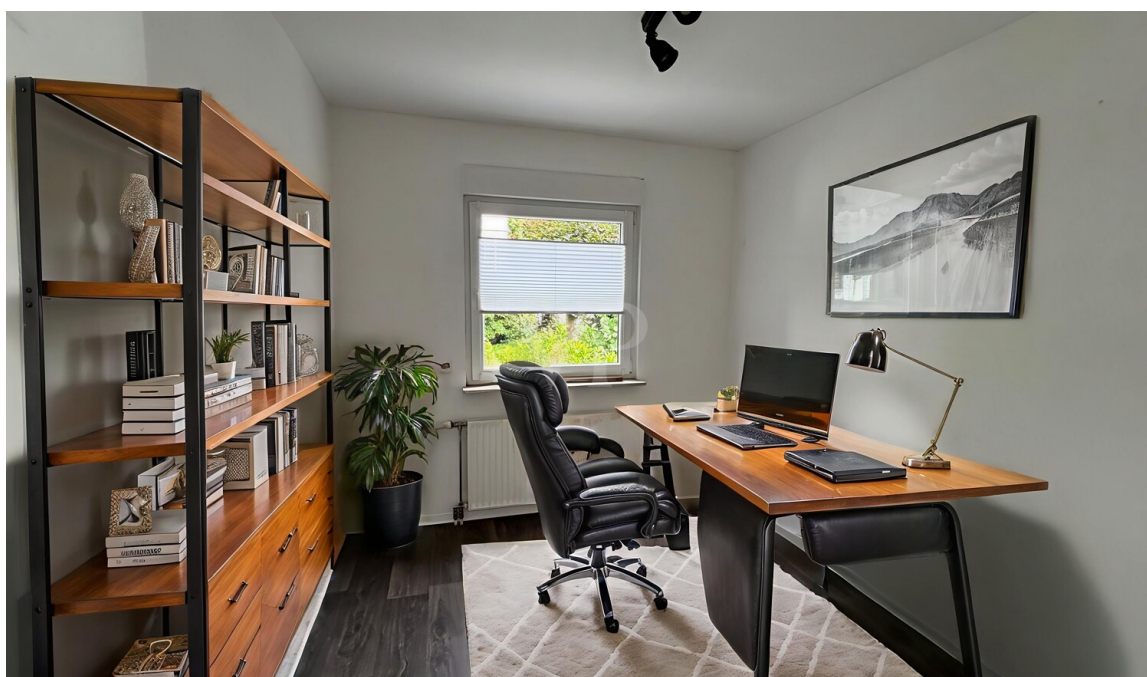
VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az ingatlan



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



VON POLL IMMOBILIEN

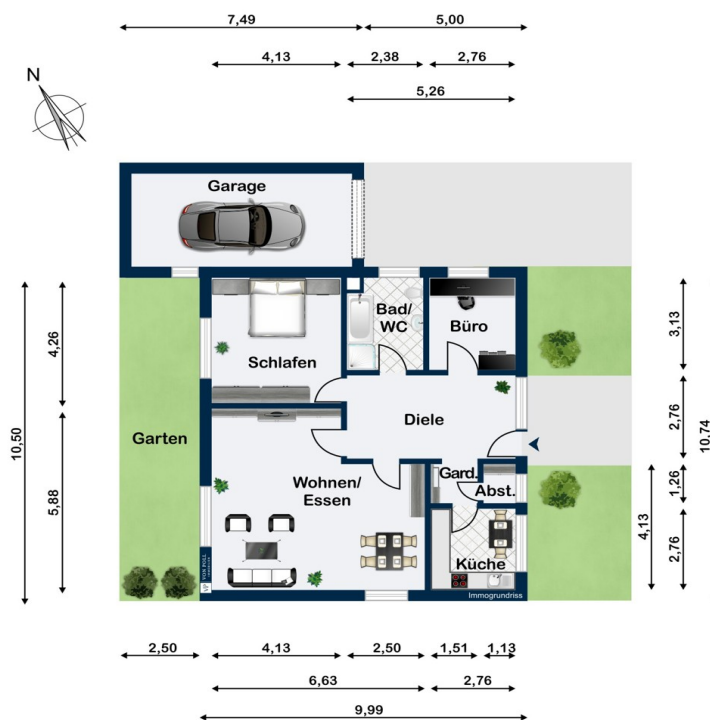
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Ez a bájos, egyszintes, 1975-ben épült ingatlan körülbelül 91 m² lakótérrel, jól megtervezett elrendezéssel, számos modernizációval és szépen parkosított kerttel, garázzsal büszkélkedhet. Akár nyugdíjas otthonról, párok kényelmes lakhelyéről vagy stílusos dolgozószobáról van szó – ez az ingatlan egyszerre kínál szívet és lelket. Belépéskor egy tágas elosztó fogadja, amely bőséges helyet biztosít egy gardrób és személyes kiegészítők számára. Egy kis, arányos szoba ideális irodának vagy hobbiszobának – tökéletesen megfelel a modern élet igényeinek. A csendes hálószoba rengeteg helyet kínál a pihentető éjszakákhoz és a holmijai tárolására. A részben felújított fürdőszobában zuhanyzó és kád is található. Az ingatlan szíve a nagyméretű nappali és étkező, amely lenyugózó nyitottságával és világosságával. Innen közvetlenül a gyönyörűen parkosított kertbe juthat, amely tökéletes pihenésre, kertészkedésre vagy szórakozásra. A szomszédos konyha energiatakarékos, kiegészítő belső szigeteléssel (2021-ben telepítve) lett kialakítva, és saját igényei szerint alakítható ki. A ház az elmúlt években jelentős modernizáción esett át: 2015-ben az összes ablakot kicserélték, és kiváló minőségű, elektromos működtetésű alumínium redonyokkal szerelték fel. Ezzel egyidejűleg a bejárati ajtót is kicserélték, a biztosítékdobozt korszerűsítették, és az összes radiátort, beleértve az új termosztatikus szelepeket is, kicserélték. A kerti kerítés is teljesen megújult a felújítás részeként. 2019-ben a tető átfogó felújításon esett át, kiváló minőségű, 120 mm-es szigeteléssel, ami javította mind a lakhatási kényelmet, mind az energiahatékonyságot. 2021-ben a konyha további 30 mm-es belső szigetelést kapott, ami kellemes beltéri klímát biztosít. Az elektromos garázsajtót 2024-ben szerelték be. Az ingatlant 2008 óta gáz központi fűtési rendszer fűti. A jól karbantartott kert terasszal teszi teljessé a képet – privát szférát és bőséges lehetőséget kínál a személyre szabásra. A szomszédos garázs biztonságos parkolást és további tárolóhelyet kínál. Költözzön be, és érezze magát otthon! Ez a szeretettel modernizált ingatlan az egyszintes lakást jól megtervezett elrendezéssel és gyönyörű kerttel ötvözi. Ideális választás mindazok számára, akik értékelik a kényelmet, a nyugalmat és a masszív szerkezetet – legyen szó akár nyugdíjas otthonról, befektetési ingatlanról vagy modern, magas életminőséget kínáló lakóhelyről.

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Részletes felszereltség

- barrierefreies Wohnen möglich
- 3 ZKB
- Badezimmer teilrenoviert
- Dachboden
- 2015 Fensteraustausch, Alurolladen mit elektrischer Steuerung
- 2015 Modernisierung Sicherungskasten
- 2015 Erneuerung Haustür
- 2015 Austausch aller Heizkörper mit neuen Thermostaten
- 2015 neuer Gartenzaun
- 2019 Dachsanierung mit Aufdachdämmung (120mm)
- 2021 Küche von innen gedämmt (30mm)
- Gaszentralheizung Bj. 2008
- 2024 elektrisches Gartentor

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Siegener Stadtteil Weidenau, einer zentralen und gleichzeitig naturnahen Adresse. Die Umgebung besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Siegener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Siegen-Weidenau liegt nur rund 500 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

Trotz der zentralen Lage bietet die unmittelbare Umgebung auch ein hohes Maß an Lebensqualität: Spazierwege entlang der Sieg, grüne Naherholungsflächen und Sporteinrichtungen sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 203.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: siegen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com