

Siegen

## Az új otthonod: központi, kompakt és egyszintes

**VP azonosító: 25049015**

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 399 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

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

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

## Áttekintés

|                 |                       |                          |   |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|---|
| VP azonosító    | 25049015              | Vételár                  | 299.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 91 m <sup>2</sup> | Ház                      | Családi ház   |
| Teto formája    | Nyeregteto            | Jatalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák          | 3                     | Modernizálás / felújítás | 2015  |
| Hálószobák      | 1                     | Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat  |
| Fürdoszobák     | 1                     |                          |   |
| Építés éve      | 1975                  |                          |   |

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanusítvány         |
|--|---------------|---|-----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz           | Végso energiafogyasztás                                 | 203.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanusítvány érvényességének lejárata | 28.08.2033    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1975                        |

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

## Az ingatlan

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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



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

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



The logo for VP VON POLL FINANCE, consisting of a blue square with the letters 'VP' in white, followed by the words 'VON POLL' and 'FINANCE' stacked vertically in a smaller font.

## Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a man and a woman standing outside a house. The man is wearing a dark blue sweater and light-colored trousers, and the woman is wearing a patterned top and white trousers. They are both smiling and looking towards each other. In the foreground, there is a white rectangular button with the text "Finanzierung berechnen" and a QR code.

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

VP azonosító: 25049015 - 57076 Siegen

## Az ingatlan



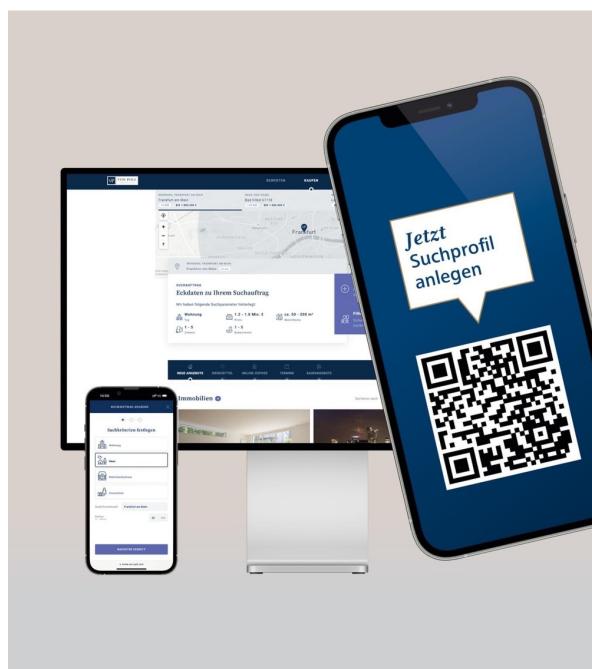
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

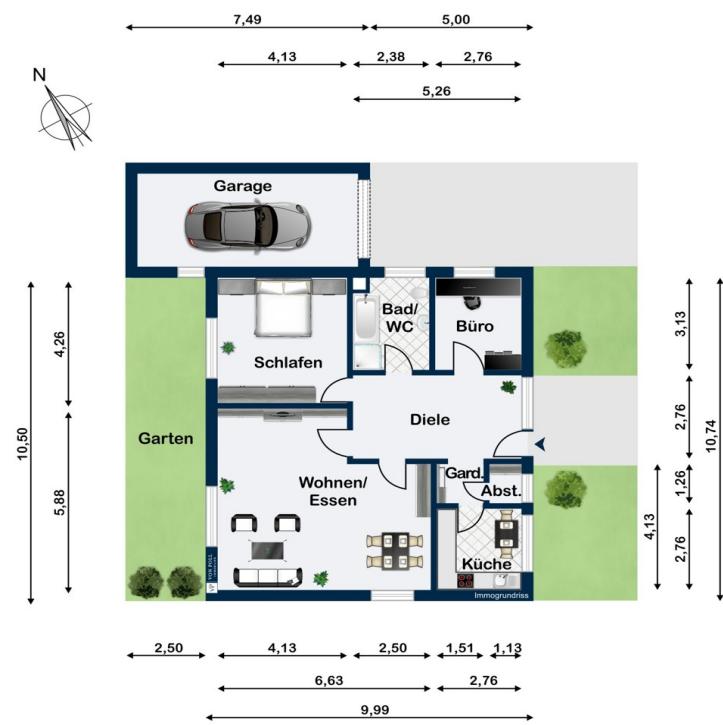
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Üdvözöljük új otthonában! Ez a bájos, egyszintes, 1975-ben épült ingatlan körülbelül 91 m<sup>2</sup> 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 eloszoba fogadja, amely boséges 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 fürdoszobában zuhanyzó és kád is található. Az ingatlan szíve a nagyméretű nappali és étkező, amely lenyugöző 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 modernizációt esett át: 2015-ben az összes ablakot kicserélték, és kiváló minőségi, elektromos működtetésű alumínium redonyókkal 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 minőségi, 120 mm-es szigeteléssel, ami javította minden a lakhatási kényelmet, minden 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 futási rendszer futi. A jól karbantartott kert terasszal teszi teljessé a képet – privát szférát és boséges 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 mindenki 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 helyszínről

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/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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