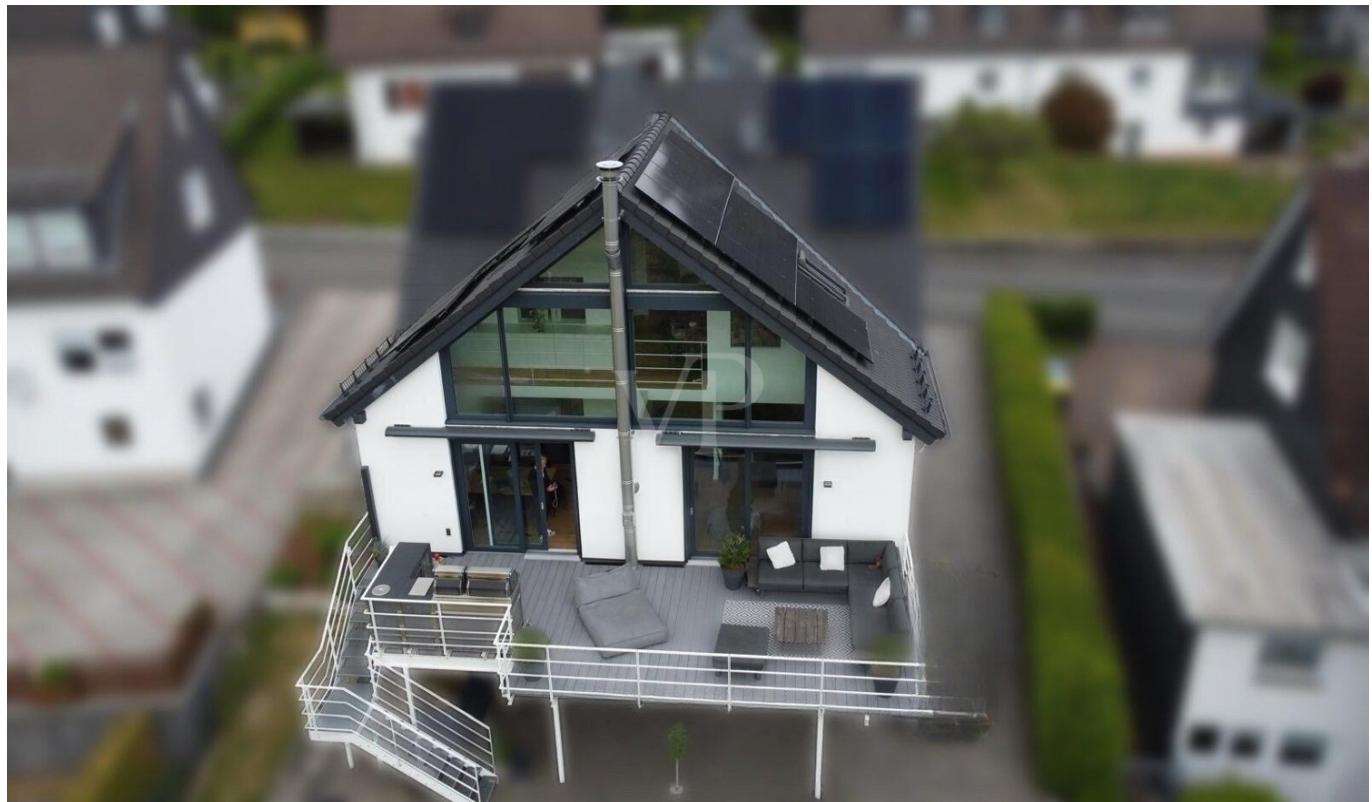


Siegen

Modern élet csendes környéken - azonnal költözhető!

VP azonosító: 25049017



VÉTELÁR: 675.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,23 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 671 m²

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

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

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Áttekintés

VP azonosító	25049017	Vételár	675.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 169,23 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2018
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1952	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.07.2035	Teljes energiaigény	60.00 kWh/m ² a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP | VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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. A QR code is overlaid on the bottom right of the image, with the text "Finanzierung berechnen" above it.

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



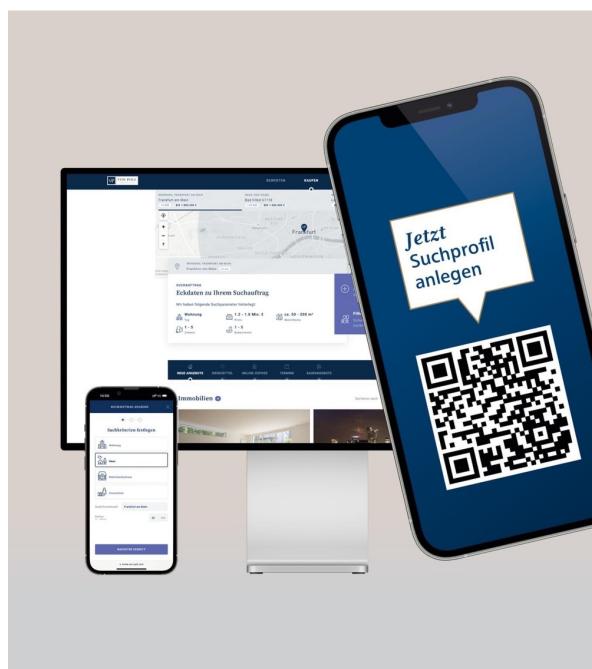
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

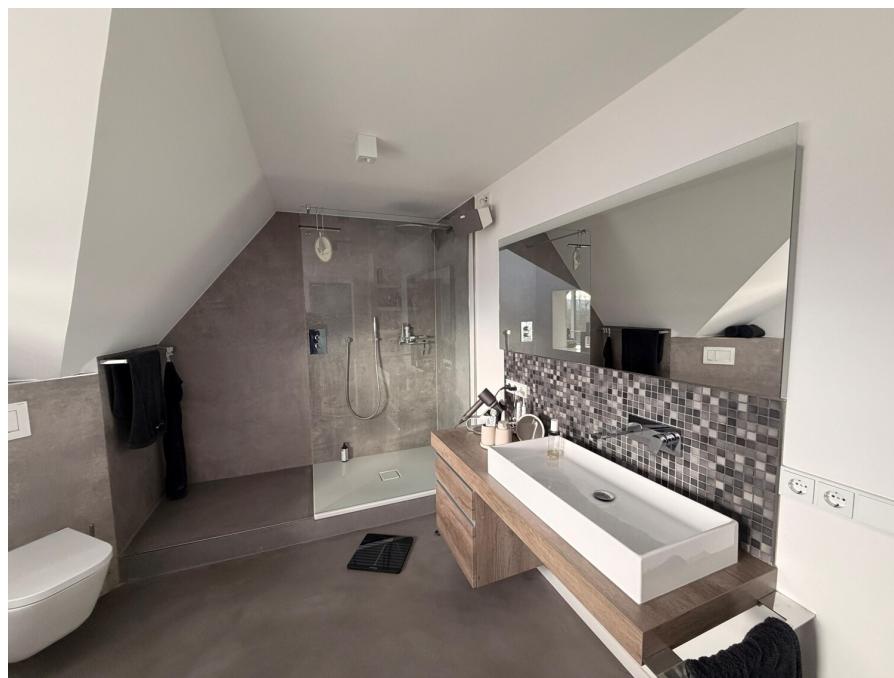
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

- Wir bitten um Ihr Verständnis -

**Zum Schutz unserer Eigentümer
veröffentlichen wir keine Grundrisse**

**Bitte stellen Sie eine Anfrage und
erhalten somit kostenfrei einen
Grundriss zu dieser Immobilie.**

**Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team
Siegen**

www.von-poll.com

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Az elso benyomás

Siegen csendes lakóövezetében, az erdo szélén található ez a modernizált családi ház, amely a modern kényelem, a magas minőségű funkciók és az átgondolt építészet sikeres keverékével várja Önt. Lépjön be az új bejáratí ajtón, amely ujjlenyomat-szkennerrel nyílik. Bár eredetileg 1952-ben épült, a ház 2018-ban átfogó felújításon esett át, amelynek eredményeként a legmagasabb színvonalon teljesítette, és egy stílusos favázas bovítményt építettek hozzá. Itt semmi sem hiányzik. A körülbelül 170 m²-es lakótér világos, tágas helyiségekben oszlik meg, nagy ablakokkal, amelyek fénnyel árasztják el a belső teret és kellemes hangulatot teremtenek. A bovítmény padlófutéssel rendelkezik, míg az eredeti épületben található modern radiátorok kellemes meleget biztosítanak. Egy hatékony levego-víz hoszivattyú egészíti ki a futési rendszert – energiatakarékos és környezetbarát. A nappaliban található kandalló hangulatos hangulatot teremt a hűvösebb napokon, míg a nagy erkélyről gyönyörű kilátás nyílik a gondozott kertre – ideális a kikapcsolódásra és a szórakozásra. További fénypont a luxus konyha, mind méretében, mind felszereltségében. Különös elony a 2024-ben telepített fotovoltaikus rendszer tárolójával, amely fenntartható módon támogatja az energiaellátást. A meglévo ablakok dupla üvegezésük, míg a bovítmény tripla üvegezésű ablakokkal rendelkezik – tökéletesen illeszkedve az egész ház modern szabványaihoz. Az ingatlanhoz részleges pince is tartozik, amely boséges tárolóhelyet biztosít. Ez az otthon nemcsak tulajdonságaival, hanem hangulatával és elhelyezkedésével is lenyugözo – ideális azok számára, akik stílusos és jövobiztos életet keresnek. Az ingatlant diszkréten hirdetik, így további információkat, beleértve a nevét, címét és telefonszámát, csak kérésre adunk meg.

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Részletes felszereltség

- PV Anlage mit Speicher
- Gartenhütte
- Kernsanierung und Anbau 2018
- Luft-Wärme-Pumpe
- großer Balkon
- Kamin
- Fußbodenheizung im Anbau
- Luxusküche

Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Abfallgebühren, Winterwartungsgebühren,
Niederschlagswasser: ca. 80 € p.M.

Strom: 234 € p.M.

Versicherung: 551€ p.J.

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

Minden a helyszínrol

Siegen besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet, und bietet zugleich ein sicheres und familienfreundliches Umfeld. Die Präsenz der Universität sowie ein vielfältiger Arbeitsmarkt in zukunftsorientierten Branchen wie Maschinenbau, IT und Logistik schaffen eine lebendige und zukunftssichere Atmosphäre. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer niedrigen Kriminalitätsrate präsentiert sich Siegen als idealer Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine nachhaltige Entwicklung legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfangreiches Angebot an Bildungseinrichtungen, das keine Wünsche offenlässt: Von der nahegelegenen Kindertagesstätte bis hin zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen im näheren Umfeld ist für jede Altersstufe eine erstklassige Betreuung und Förderung gewährleistet. Die Universität Siegen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Für die tägliche Mobilität stehen mehrere gut angebundene Bushaltestellen zur Verfügung, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sicherstellen.

Das Freizeitangebot rund um die Wohnlage ist vielfältig und familienorientiert: Zahlreiche Spielplätze und Parks in der Umgebung laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten sind an verschiedenen nahegelegenen Anlagen möglich, die alle gut zu erreichen sind. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants, die zu geselligen Stunden einladen und ebenfalls in der näheren Umgebung liegen.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen ebenfalls im Fokus: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Apotheken sind komfortabel erreichbar, was insbesondere für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Die Nähe zum Klinikum Siegen rundet das umfassende Gesundheitsangebot ab.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben: eine sichere und gepflegte Umgebung, exzellente Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern entspannt in die Zukunft blicken können.

VP azonosító: 25049017 - 57078 Siegen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25049017 - 57078 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 felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com