

Siegen

Jól karbantartott, világos társasházi lakás központi helyen Geisweidben - FOGLALT!!

VP azonosító: 25049031

www.von-poll.comVÉTELÁR: 169.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 67 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

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

VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Áttekintés

VP azonosító	25049031
Hasznos lakótér	ca. 67 m ²
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	169.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	30.20 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



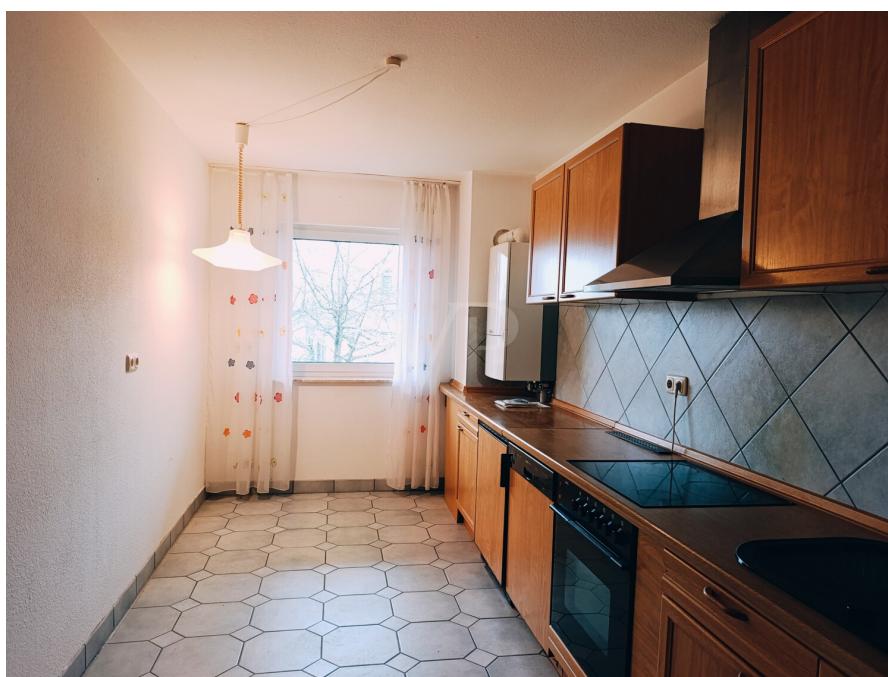
VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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 azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



The advertisement shows a laptop displaying a real estate website, a smartphone with a QR code, and a tablet. The QR code is labeled "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



The advertisement shows a modern, light-colored house with a balcony and a satellite dish on the roof. A diagonal banner in the top left corner reads "Neuvorstellung" (New presentation). The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az ingatlan



VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Az első benyomás

Ez a bájos, kétszobás lakás egy jól karbantartott, többlakásos épület földszintjén Siegen-Geisweidben világos, barátságos légkörével és átgondolt elrendezésével lenyűgözi a látogatókat. A tágas nappali rengeteg helyet kínál a kikapcsolódásra, és közvetlenül a napsütötte erkélyre nyílik – ideális az esték nyugodt környezetben való élvezetéhez. A hálószooba kényelmes méretű, és kellemes menedéket biztosít. A különálló konyha bőséges helyet kínál a beépített bútoroknak és egy kis étkezőnek. A belső fürdőszoba jól karbantartott, és zuhanyzós. Különösen kényelmes tulajdonság az egyedi gázkazán, amely lehetővé teszi a fűtési költségek független szabályozását. A különálló pince további tárolóhelyet biztosít, a lakáshoz pedig garázs is tartozik, amely tökéletesen kiegészíti a kínálatot. A Siegen-Geisweidben található elhelyezkedés egyszerre csendes és központi – a kényelmes életet kiváló infrastruktúrával ötvözi. Üzletek, orvosok, iskolák és tömegközlekedés mind könnyen megközelíthető gyalogosan. Siegen városközpontja és az A45-ös autópálya mindössze néhány percre található, így a lakás vonzó az ingázók számára is. Ez a lakás ideális egyedülállóknak, pároknak vagy befektetők számára, akik értékelik a jól karbantartott ingatlant jó helyen. Hívogató, világos és praktikus – egy otthon, ahol azonnal otthon érezhetjük magunkat.

VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Részletes felszereltség

Nebenkosten:

Strom: 36€ p.M.

Gas: 41€ p.M.

Hausgeld p.M.: 250 €

Kennzahlen für Anleger:

Monatliche Soll Kaltmiete 603,00 €

Bruttomietrendite 4,3 %

durchschnittliche Wertsteigerung 2 % p.a.

Im zweiten Quartal 2025 verzeichnete der Mietmarkt in Siegen eine Steigerung von 3,9 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Ausstattung:

-Einbauküche

-Gastherme

-Balkon

-Garage

VP azonosító: 25049031 - 57078 Siegen

Minden a helyszínról

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: 25049031 - 57078 Siegen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25049031 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com