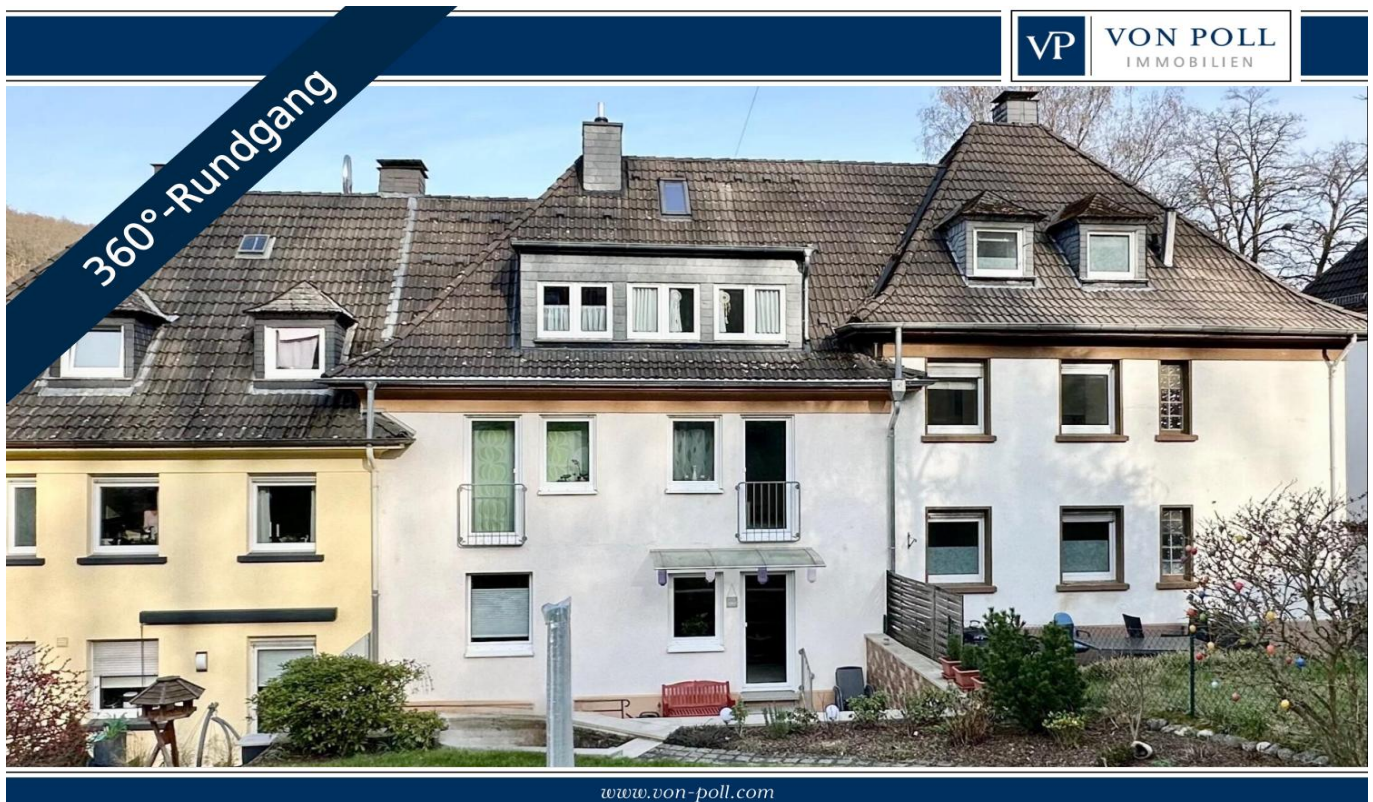


Siegen

# Attraktives Zweifamilienhaus in zentrumsnaher Toplage von Siegen

*Codice oggetto: 26049009*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 364 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26049009	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riquilificazione	2019
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1923	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

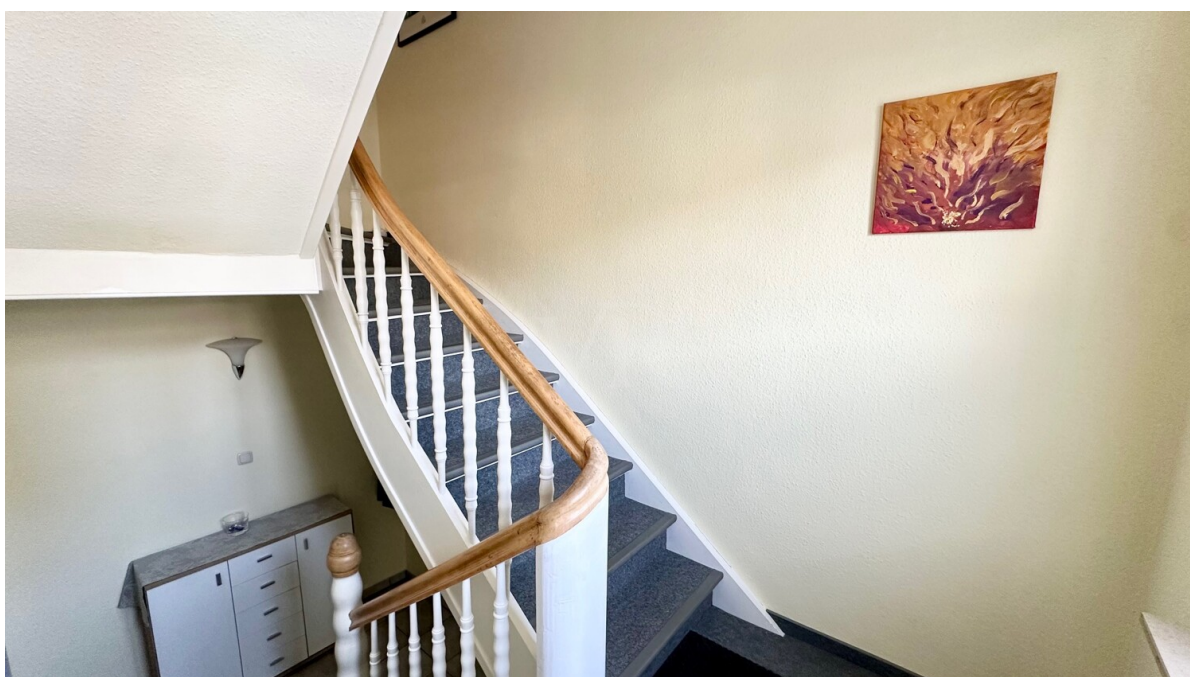
Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	14.04.2036	Consumo energetico	229.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1923

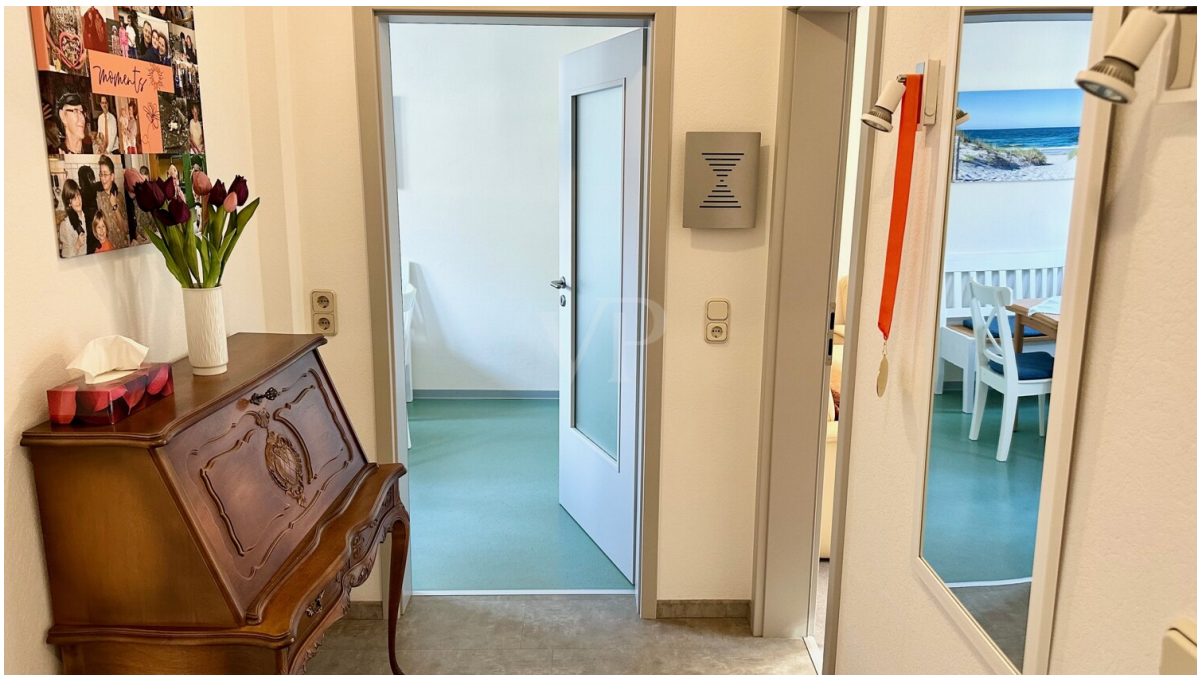
Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà

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



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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




Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Frank Günther**  
Geschäftstelleninhaber

✉  
[frank.guenther@von-poll.com](mailto:frank.guenther@von-poll.com)

☎  
0176 3047 8261



**Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen**

## Una prima impressione

Dieses 1923 errichtete Reihemittelhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 353 m<sup>2</sup>. Mit seiner klassischen Architektur aus den frühen 1920er-Jahren spricht das Objekt sowohl Eigennutzer als auch Investoren an, die Wert auf eine solide und praktische Immobilie legen.

Das Haus befindet sich auf einem gut geschnittenen Grundstück. Durch die durchdachte Nutzung der vorhandenen Fläche entsteht ein angenehmes Verhältnis zwischen Haus und Außenbereich. Die Grundstücksgröße sorgt für ausreichende Möglichkeiten zur Gestaltung im Freien, etwa für Gartenaktivitäten, Erholung oder individuelles Bepflanzen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Einheiten, die vielseitig genutzt werden können. Dies eröffnet unterschiedliche Optionen – sei es eine Kombination aus Wohnen und Vermietung, die Bewohnung durch zwei Generationen oder die Realisierung individueller Nutzungskonzepte. Die klare Trennung der beiden Wohneinheiten ermöglicht ein angenehmes Miteinander sowie ausreichend Privatsphäre für die jeweiligen Parteien. Heute wird das Haus von einem Ehepaar alleine genutzt.

Der Zustand und die Ausstattungsqualität sind gut. In den letzten Jahren wurden immer wieder von den Eigentümern Modernisierungen durchgeführt. Das Ehepaar zieht es nun vor, eine altersgerechtere Wohnung zu beziehen.

Wenn Sie also auf der Suche nach einer sehr gepflegten Immobilie sind, bei der Substanz, Standort und Nutzungsspielraum im Mittelpunkt stehen, lohnt sich eine Besichtigung. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses

klassische Zweifamilienhaus bietet.

Eine mögliche Übernahme der Immobilie kann erst erfolgen, wenn das Ehepaar eine neue Wohnung gefunden hat. Hier müssen Sie ggfls etwas Zeit mitbringen.

Sie können sich von dem tollen Zustand der Immobilie gerne einen ersten Eindruck über unsere virtuelle Besichtigung verschaffen. Einfach auf den Link gehen und Ihre Daten eintragen.

<https://von-poll.com/tour/siegen/SjnR>

**Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen**

## Dettagli dei servizi

- Zentrumsnahe Lage

Modernisierungen:

- Heizung

- Fenster

- Dach

- Bodenbeläge (teilweise)

- Bäder und WCs (teilweise)

**Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen**

## Tutto sulla posizione

Siegen besticht als lebenswerte Universitätsstadt mit rund 102.500 Einwohnern, die durch eine ausgewogene Mischung aus solider industrieller Basis und akademischem Flair geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die sowohl den Anschluss an wichtige Autobahnen als auch an den Regionalverkehr sicherstellt. Grünes Stadtbild und eine familienfreundliche Atmosphäre schaffen ein Umfeld, das Sicherheit und nachhaltige Lebensqualität vereint – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen.

Im Herzen von Siegen finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor: Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur renommierten Universität, ermöglicht eine optimale Förderung der Kinder in allen Altersstufen. So sind beispielsweise der Katholische Kindergarten Sankt Peter und Paul sowie die Diesterwegschule in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie das Gymnasium Am Löhrtor. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Siegen Kreishaus in nur einer Minute Fußweg sowie den Siegen Hauptbahnhof in neun Minuten zu Fuß, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Auch in puncto Gesundheit und Freizeit zeigt sich Siegen als ein Ort, der Familien ein sicheres und abwechslungsreiches Umfeld bietet. Zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass eine umfassende medizinische Versorgung jederzeit gewährleistet ist. Für entspannte Stunden sorgen vielfältige Parks und Spielplätze, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie kulturelle Einrichtungen wie das Kulturhaus Lüz und die Siegerlandhalle, die spannende Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein bereithalten.

Einkaufsmöglichkeiten wie der City-Markt oder der Açelya Markt II sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und erleichtern den Alltag erheblich.

Für Familien, die ein harmonisches, sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause suchen, bietet Siegen mit seiner ausgewogenen Infrastruktur, der Nähe zu exzellenten Bildungseinrichtungen und einem vielfältigen Freizeitangebot einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Förderung und Lebensfreude auf höchstem Niveau vereint.

**Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26049009 - 57072 Siegen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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