

Siegen

La tua nuova casa: centrale, compatta e su un unico livello

Codice oggetto: 25049015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 399 m²

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

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

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25049015
Superficie netta	ca. 91 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1975

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2033	Consumo finale di energia	203.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

La proprietà



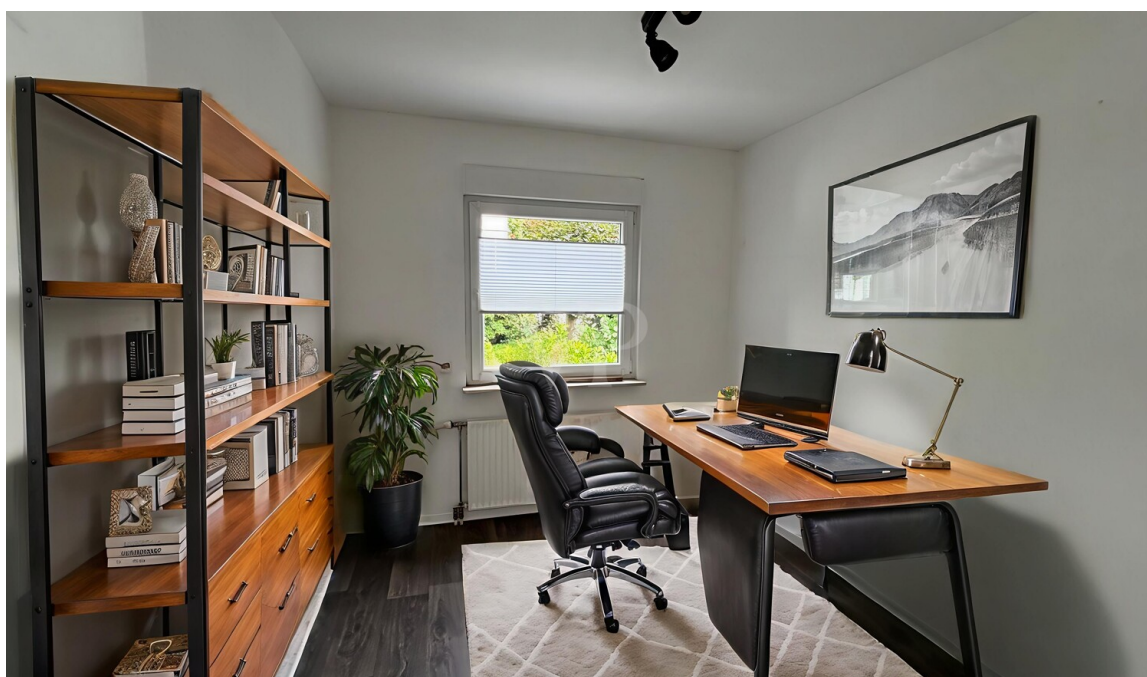
Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

La proprietà



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

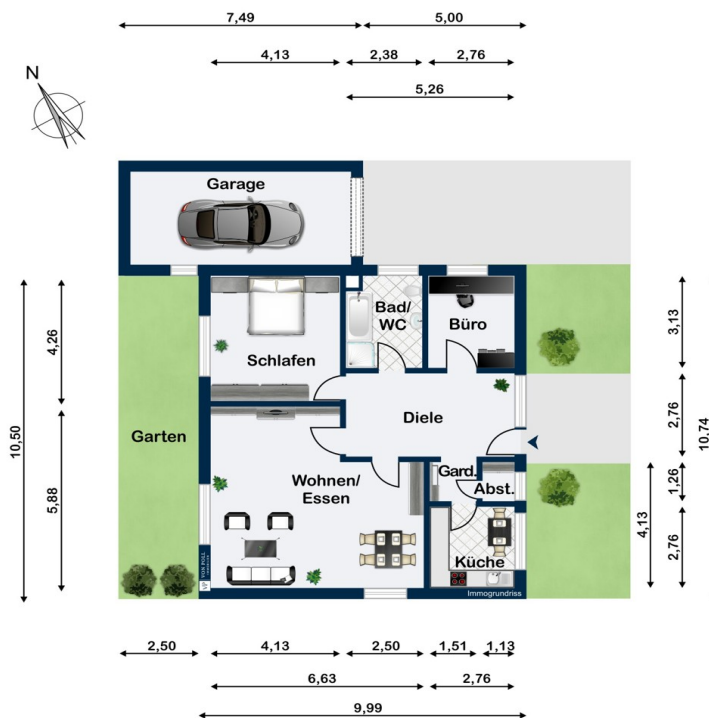
Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa affascinante proprietà a un piano, costruita nel 1975, vanta circa 91 m² di superficie abitabile, una planimetria ben progettata, numerose ristrutturazioni e un giardino curato nei minimi dettagli, completo di garage. Che si tratti di una casa di riposo, di una confortevole residenza per coppie o di un elegante soggiorno con studio, questa proprietà offre sia cuore che anima. Entrando, sarete accolti da un ampio ingresso, che offre ampio spazio per un guardaroba e tocchi personali. Una piccola stanza ben proporzionata è ideale come ufficio o sala hobby, perfettamente adatta alle esigenze della vita moderna. La tranquilla camera da letto offre ampio spazio per notti tranquille e spazio per riporre i vostri effetti personali. Il bagno, parzialmente ristrutturato, è dotato sia di doccia che di vasca. Il cuore della proprietà è l'ampia zona giorno e pranzo, che colpisce per la sua apertura e luminosità. Da qui si ha accesso diretto al bellissimo giardino paesaggistico, perfetto per rilassarsi, dedicarsi al giardinaggio o ricevere ospiti. La cucina adiacente è stata ottimizzata dal punto di vista energetico con un ulteriore isolamento interno (installato nel 2021) e può essere progettata secondo le proprie preferenze. La casa è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione negli ultimi anni: nel 2015, tutte le finestre sono state sostituite e dotate di tapparelle in alluminio di alta qualità, azionate elettricamente. Contemporaneamente, è stata sostituita la porta d'ingresso, è stata modernizzata la scatola dei fusibili e sono stati sostituiti tutti i radiatori, comprese le nuove valvole termostatiche. Anche la recinzione del giardino è stata completamente rinnovata nell'ambito di questi lavori di ristrutturazione. Nel 2019, il tetto è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione con un isolamento di alta qualità da 120 mm, migliorando sia il comfort abitativo che l'efficienza energetica. Nel 2021, la cucina ha ricevuto un ulteriore isolamento interno da 30 mm, garantendo un clima interno piacevole. La porta del garage elettrica è stata installata nel 2024. La proprietà è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas del 2008. Il giardino ben curato con terrazza completa il quadro, offrendo privacy e ampie possibilità di personalizzazione. Il garage adiacente offre un parcheggio sicuro e ulteriore spazio di stoccaggio. Entrate e sentitevi a casa! Questa proprietà, ristrutturata con cura, combina la vita su un unico piano con una disposizione ben progettata e un bellissimo giardino. È ideale per chi apprezza il comfort, la tranquillità e una costruzione solida, sia come casa di riposo, come investimento immobiliare o come residenza moderna che offre un'elevata qualità della vita.

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25049015 - 57076 Siegen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25049015 - 57076 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com