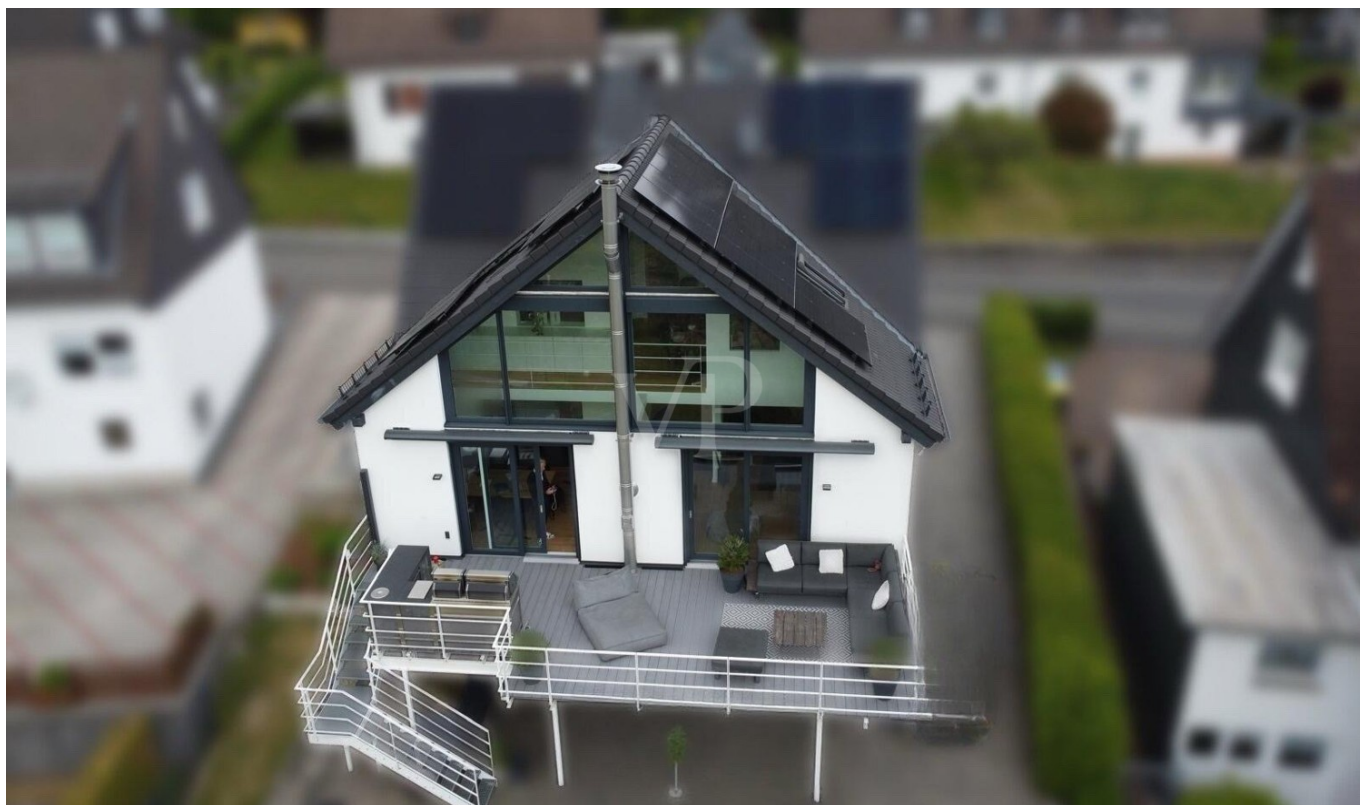


**Siegen**

## **Stile di vita moderno in una posizione tranquilla: pronto per essere abitato!**

**Codice oggetto: 25049017**



**PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,23 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 671 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25049017 - 57078 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: 25049017 - 57078 Siegen**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25049017                  |
| Superficie netta    | ca. 169,23 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1952                      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 675.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Balcone                                     |

**Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen**

## Dati energetici

|                                               |                                         |                                                             |                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                | Attestato Prestazione<br>Energetica |
| Certificazione<br>energetica valido<br>fino a | 08.07.2035                              | Consumo energetico                                          | 60.00 kWh/m²a                       |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Classe di efficienza<br>energetica                          | B                                   |
|                                               |                                         | Anno di costruzione<br>secondo il certificato<br>energetico | 2023                                |

Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen

## La proprietà





Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen

## La proprietà



## 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: 25049017 - 57078 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](http://www.von-poll.com)



**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: 25049017 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen

## La proprietà





**Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen**

## La proprietà



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



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)



Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen

## Una prima impressione

Situata in una tranquilla zona residenziale ai margini del bosco di Siegen, questa casa indipendente modernizzata vi accoglie con un riuscito mix di comfort contemporaneo, finiture di alta qualità e architettura curata nei minimi dettagli. Entrate dalla nuova porta d'ingresso, che si apre con un lettore di impronte digitali. Sebbene originariamente costruita nel 1952, la casa è stata sottoposta a una completa ristrutturazione nel 2018, che l'ha portata ai massimi standard e ha aggiunto un elegante ampliamento con struttura in legno. Non manca nulla. I circa 170 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in ambienti luminosi e spaziosi, con ampie finestre che inondano di luce gli interni e creano un'atmosfera piacevole. L'ampliamento è dotato di riscaldamento a pavimento, mentre i moderni radiatori dell'edificio originale forniscono un calore confortevole. Un'efficiente pompa di calore ad aria integra il sistema di riscaldamento, a risparmio energetico ed ecologico. Un camino nella zona giorno crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche, mentre l'ampio balcone offre una splendida vista sul giardino ben curato, ideale per rilassarsi e godersi il tempo libero. Un altro punto forte è la lussuosa cucina, sia per le sue dimensioni che per le sue dotazioni. Un vantaggio particolare è l'impianto fotovoltaico con accumulo, installato nel 2024, che supporta l'approvvigionamento energetico in modo sostenibile. Le finestre esistenti sono dotate di doppi vetri, mentre l'ampliamento presenta finestre a tripli vetri, perfettamente in linea con gli standard moderni dell'intera casa. La proprietà dispone anche di una cantina parziale, che offre ampio spazio di stoccaggio. Questa casa colpisce non solo per le sue caratteristiche, ma anche per la sua atmosfera e la sua posizione: ideale per chi cerca una vita elegante e a prova di futuro. L'immobile viene commercializzato con discrezione, pertanto ulteriori informazioni sono disponibili solo su richiesta, inclusi nome, indirizzo e numero di telefono.

**Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen**

## Dettagli dei servizi

- 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.

**Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25049017 - 57078 Siegen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25049017 - 57078 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)**