

Siegen

casa indipendente ben tenuta e soleggiata

Codice oggetto: 25049034

360°-Rundgang

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m²

Codice oggetto: 25049034 - 57078 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: 25049034 - 57078 Siegen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25049034
Superficie netta	ca. 106 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Anno di costruzione	1937

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.05.2035	Consumo energetico	184.50 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

La proprietà





Erfolgreicher
Immobilienverkauf
mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25049034 - 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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25049034 - 57078 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: 25049034 - 57078 Siegen

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta a Siegen-Geisweid è stata costruita nel 1937 e da allora è di proprietà della stessa famiglia. È stata meticolosamente mantenuta nel corso dei decenni e ora si trova in ottime condizioni. La zona giorno, dalle proporzioni confortevoli, comprende quattro stanze, una cucina luminosa, un bagno con luce naturale e un ulteriore bagno per gli ospiti. L'ampio balcone soleggiato offre una splendida vista sul giardino paesaggistico e invita a rilassarsi e distendersi. Al piano terra, una moderna stufa a pellet offre un calore accogliente e un'atmosfera confortevole. La casa non dispone di riscaldamento centralizzato, ma è attualmente riscaldata da termosifoni elettrici ad accumulo. Questo offre ai nuovi proprietari la possibilità di modernizzare l'impianto di riscaldamento in base alle proprie preferenze ed esigenze individuali. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e spazio per hobby, materiali di consumo o una piccola officina. La soffitta isolata offre ulteriore spazio utilizzabile in modo flessibile come spazio di lavoro, studio o ripostiglio. Il giardino splendidamente curato è un vero punto forte, con prati ben curati e angoli appartati per il relax. Tre garage all'interno della proprietà offrono un comodo parcheggio e ampio spazio per veicoli, biciclette o attrezzature da giardino. Questa casa indipendente unisce tradizione, accoglienza e solidità costruttiva: una casa con storia e carattere, che offre spazio per un design personalizzato e uno stile di vita moderno.

Codice oggetto: 25049034 - 57078 Siegen

Dettagli dei servizi

- Garten
- Balkon
- Pelletofen
- Garagen

Codice oggetto: 25049034 - 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: 25049034 - 57078 Siegen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 184.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25049034 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com