

Siegen

## Condominio luminoso e ben tenuto in posizione centrale a Geisweid - RISERVATO!!

*Codice oggetto: 25049031*



**PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25049031 - 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: 25049031 - 57078 Siegen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25049031
Superficie netta	ca. 67 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	30.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



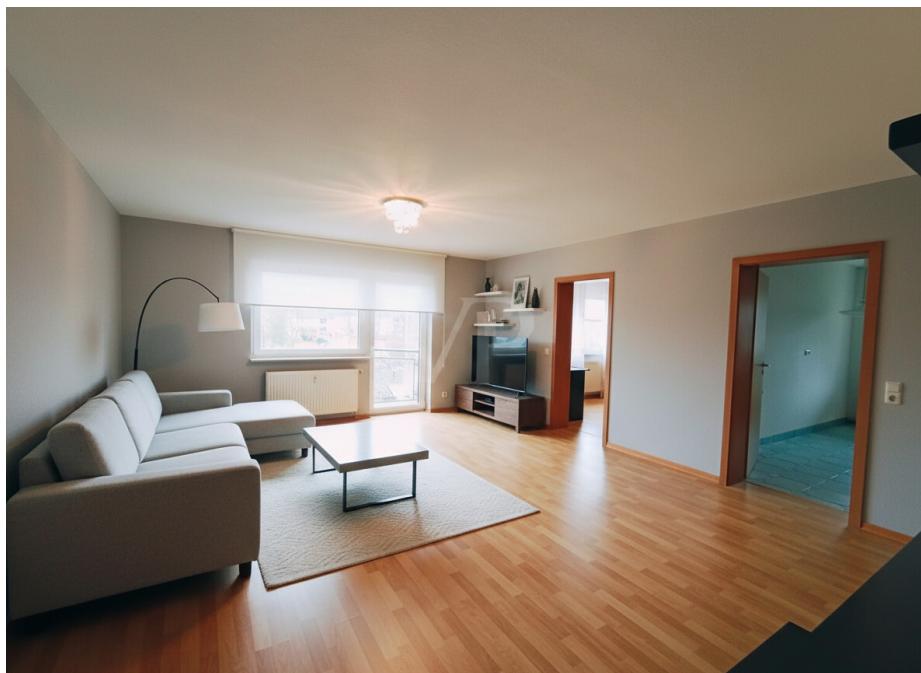
Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà

**VP** VON POLL  
FINANCE

# 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





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

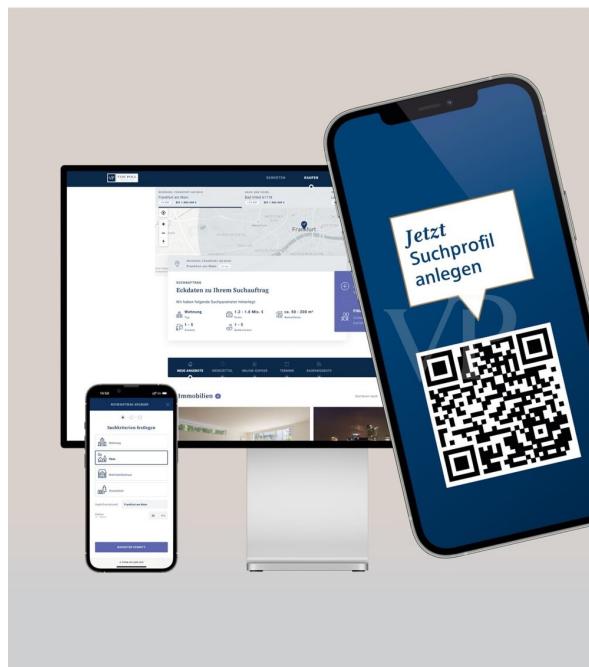
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## La proprietà



VP

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Anja Schmidt**  
Immobilienberaterin

 [anja.schmidt@von-poll.com](mailto:anja.schmidt@von-poll.com)

 0271 3176620



**Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen**

## Una prima impressione

Questo grazioso bilocale al piano terra di un edificio plurifamiliare ben tenuto a Siegen-Geisweid colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente e la disposizione studiata nei minimi dettagli. L'ampia zona giorno offre ampio spazio per rilassarsi e si affaccia direttamente sul balcone soleggiato, ideale per godersi le serate in tutta tranquillità. La camera da letto è spaziosa e offre un piacevole rifugio. La cucina separata offre ampio spazio per mobili componibili e una piccola zona pranzo. Il bagno interno è ben tenuto e dotato di doccia. Una caratteristica particolarmente comoda è la caldaia a gas individuale, che consente la gestione indipendente dei costi di riscaldamento. Una cantina separata offre ulteriore spazio di stoccaggio e l'appartamento comprende anche un garage, completando perfettamente l'offerta. La posizione a Siegen-Geisweid è tranquilla e centrale, combinando comfort abitativo con un'eccellente infrastruttura. Negozi, medici, scuole e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Il centro di Siegen e l'autostrada A45 sono raggiungibili in pochi minuti, rendendo l'appartamento attraente anche per i pendolari. Questo appartamento è ideale per single, coppie o investitori che apprezzano una proprietà ben tenuta e in una buona posizione. Accogliente, luminoso e pratico: una casa che vi farà sentire subito a casa.

Codice oggetto: 25049031 - 57078 Siegen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25049031 - 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: 25049031 - 57078 Siegen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25049031 - 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)