

Siegen

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon am Bürbacher Giersberg

Codice oggetto: 26049020

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.070 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26049020 - 57074 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: 26049020 - 57074 Siegen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26049020
Superficie netta	ca. 77 m ²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 50 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.070 EUR
Costi aggiuntivi	190 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 2 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	52.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



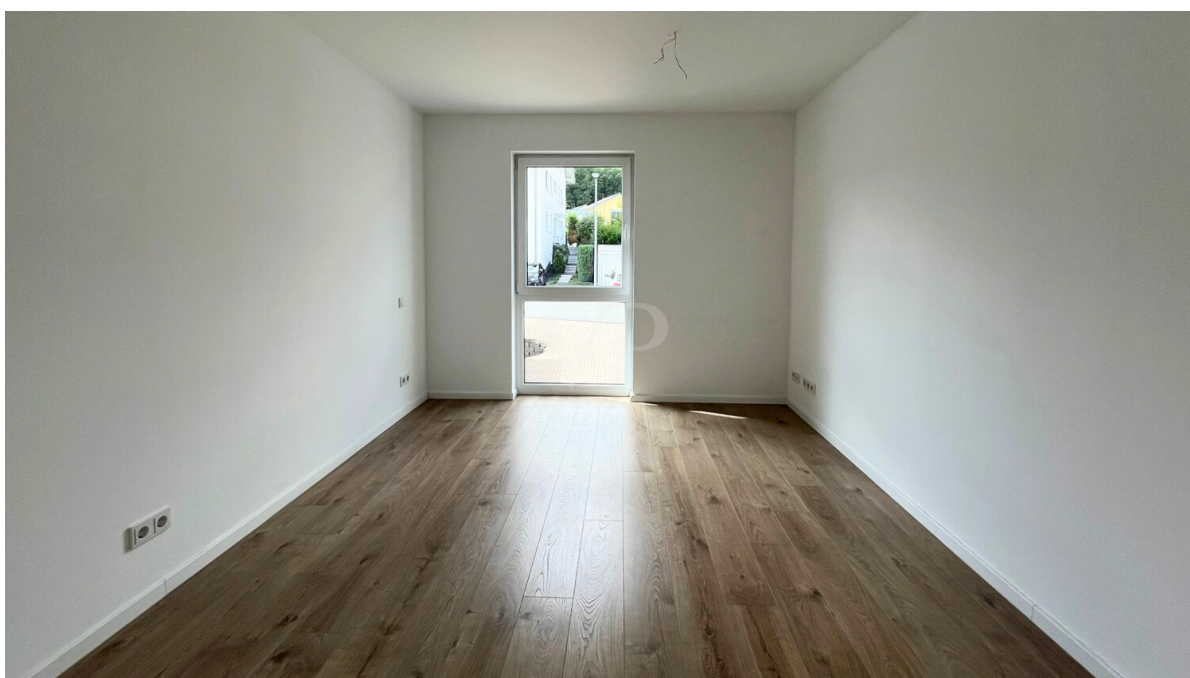
Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



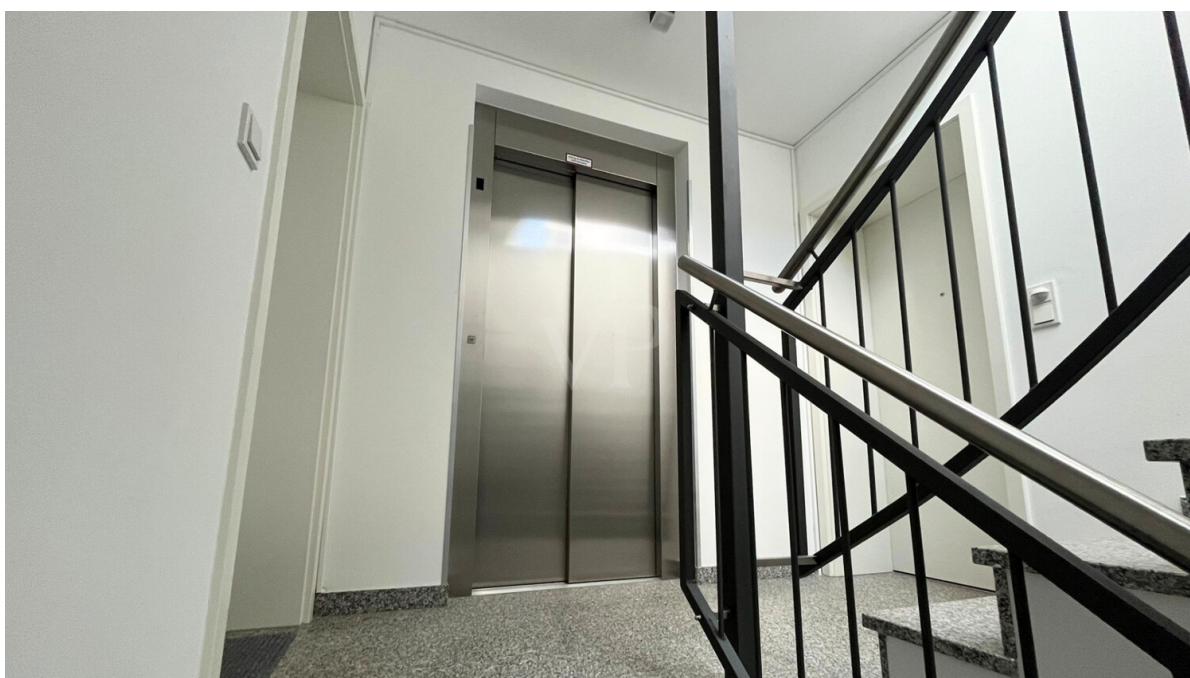
Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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

Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Tom Bach

Immobilienkaufmann in Ausbildung



tom.bach@von-poll.com



0171 4862556



Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

Una prima impressione

Diese attraktive, im Jahr 2015 fertiggestellte Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Auf ca. 77 m² Wohnfläche bietet sie großzügigen Wohnkomfort und eignet sich ideal für Paare oder anspruchsvolle Berufstätige.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großen, bodentiefen Fenster wird der Raum mit viel Tageslicht versorgt und schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die offene, moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Ein besonderes Highlight ist der nach Südwesten ausgerichtete Balkon. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und können insbesondere am Nachmittag und Abend die Sonne genießen – ein idealer Ort zum Entspannen und Verweilen.

Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung. Dieses eignet sich gleichermaßen als Kinderzimmer und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Durch das Fenster zum Garten entsteht zudem eine angenehme und ruhige Atmosphäre, die sich ideal für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice eignet.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und ist mit hochwertigen Materialien zeitgemäß ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung. Ein Aufzug im Haus ermöglicht einen komfortablen Zugang zu den Etagen. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, der durch ein Fenster mit Tageslicht versorgt wird, sowie ein dazugehöriger Stellplatz. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigen Fensterflächen und einer ruhigen, grünen Wohnlage.

Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Wohnbereichen
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch großzügige, bodentiefe Fenster
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Modernes, stilvoll ausgestattetes Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Moderne Einbauküche
- Sonniger Süd-/West-Balkon mit schönem Blick ins Grüne
- Komfortabler Aufzug im Haus
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Eigener Stellplatz direkt am Haus

Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

Tutto sulla posizione

Siegen präsentiert sich als lebenswerte Stadt in Nordrhein-Westfalen, die durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, solider Wirtschaft und familienfreundlichem Umfeld überzeugt. Mit rund 20.750 Einwohnern bietet die Stadt eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für Familien, die Wert auf eine sichere und gut angebundene Umgebung legen. Die vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie die aktive Förderung der Innenstadtbelebung schaffen eine zukunftsorientierte Lebensqualität, die sowohl Ruhe als auch Dynamik vereint.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine harmonische Verbindung von Wohnkomfort und naturnahen Freizeitmöglichkeiten, die besonders Familien zugutekommen. In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen, die eine umfassende und hochwertige Bildung gewährleisten. So sind beispielsweise die KiTa Himmelszelt in nur 2 Minuten zu erreichen, während die Jung-Stilling-Schule mit Grund- und weiterführenden Klassen innerhalb von etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Universität Siegen ist ebenfalls in rund 20 Minuten zu Fuß erreichbar und ergänzt das Bildungsangebot für ältere Geschwister oder Eltern, die sich weiterbilden möchten.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich die Lage äußerst familienfreundlich: Verschiedene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in einem Radius von etwa 15 bis 25 Minuten zu Fuß, darunter die Roland-Apotheke und Gemeinschaftspraxen, die eine schnelle und zuverlässige medizinische Betreuung garantieren. Die Nähe zu Supermärkten wie Dornseifer, der nur 4 Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten sichert den täglichen Bedarf bequem und zeitsparend. Für aktive Familien bieten mehrere Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe, beispielsweise in 5 bis 10 Minuten Fußweg, ideale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen. Das Bürgerhaus und weitere kulturelle Treffpunkte fördern zudem das Gemeinschaftsleben und schaffen Raum für soziale Begegnungen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Profil ab: Mehrere Bushaltestellen sind in nur 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Siegen-Weidenau liegt in etwa 23 Minuten Fußweg, was Pendlern und Familienmitgliedern eine flexible Mobilität ermöglicht. So verbindet sich hier ein sicheres, naturnahes Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und Raum für gemeinsames Wachstum schafft.

Diese Lage in Siegen ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Umgebung, erstklassige Bildungschancen und vielfältige

Freizeitmöglichkeiten legen. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Geborgenheit und urbaner Lebensqualität – ein Ort, an dem Ihre Familie nachhaltig und glücklich gedeihen kann.

Codice oggetto: 26049020 - 57074 Siegen

Ulteriori informazioni

Mietkonditionen:

Kaution: 3.210,00 Euro

Kaltmiete: 1.070,00 Euro monatlich

Nebenkosten: 190,00 Euro monatlich

Stellplatz: 50,00 Euro monatlich

Einzugsdatum: ab dem 01.09.2026

Die Wohnung wird ausschließlich an Nichtraucher vermietet. Eine Vermietung an Studenten, Musiker sowie Haushalte mit Haustieren ist leider nicht möglich. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Codice oggetto: 26049020 - 57074 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