

Siegen / Weidenau

# Attraktives Anlageobjekt in zentraler Lage

Objektnummer: 25049006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262,94 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 406 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25049006                  |
| Wohnfläche   | ca. 262,94 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 1957                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 698.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 34 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche         | ca. 262 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 10.06.2035 | Endenergieverbrauch         | 118.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1987           |

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



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



**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

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte, die im Jahr 1957 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von 406 qm befindet. Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage am Weidenauer Giersberg. Hier liegt eine hervorragende Infrastruktur vor und garantiert eine gute Vermietbarkeit. Es sind insgesamt fünf Wohnungen vorhanden. Eine detaillierte Aufstellung folgt. Alle Wohneinheiten sind an langjährige Mieter vergeben. Mit einer Jahreskaltmiete von 33.300 Euro bietet diese Immobilie ein attraktives und renditestarkes Investment.

Umfangreiche Renovierungen der einzelnen Wohnungen wurden in den Jahren 2014 bis 2016 durchgeführt. Die Bäder sind alle erneuert worden. Alle Böden sind mit Laminat oder Vinyl belegt, Wasch- und Kellerräume sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Alle Wohnungen sind mit weißen zeitgemäßen Türen ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um Zweifach- sowie Dreifachverglaste Kunststoffenster. Diese wurden nach Bedarf ausgetauscht. Die Immobilie ist mit einer Ölzentralheizung versehen. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer in den Wohnungen erzeugt. Ein Gasanschluss ist vorhanden. Die Elektrik im Haus wurde ebenfalls in den vorgenannten Renovierungsjahren erneuert. Das Haus verfügt über einen großzügigen Garten, der mit Terrassen für die einzelnen Wohnungen ausgestattet ist.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage, stabile Mieteinnahmen und eine gepflegte Immobilie legen. Hier entstehen keine Mietausfälle/Leerstände durch aufwendige Sanierungs- und/oder Modernisierungsarbeiten.

Gerne stellen wir Ihnen dieses interessante Investment persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Ausstattung und Details

- Wohnung 1: Gartenwohnung: 2 ZKB, ca. 49 qm, Terrasse
- Wohnung 2: Erdgeschoss links: 2 Zimmer inklusive Einbauküche, ca. 43 qm, Terrasse
- Wohnung 3: Erdgeschoss rechts: 2 ZKB, ca. 49 qm, Terrasse
- Wohnung 4: Obergeschoss links: 2 ZKB, ca. 56 qm mit Terrasse im Garten
- Wohnung 5: Obergeschoss rechts: 2,5 ZKB, ca. 66 qm mit Terrasse im Garten
- 4 Kellerräume
- gemeinsamer Waschkeller
- moderne Badezimmer
- Ölzentralheizung
- Fenster mindestens Doppelverglasung, einige Dreifachverglasung
- kein Leerstand/Mietausfall
- Jahreskaltmiete: 33.300,00 Euro

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Weidenau der Universitätsstadt Siegen in Nordrhein-Westfalen. Diese ruhige Anliegerstraße ist vorwiegend von Wohnhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine niedrige Bebauungsdichte sowie eine angenehme Wohnqualität aus. Die unmittelbare Umgebung bietet eine gute Anbindung an das städtische Leben bei gleichzeitig hoher Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Haltestelle ist nur etwa 70 Meter entfernt und wird von der Buslinie C107 bedient, die eine direkte Verbindung zum Siegener Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) bietet. Von dort aus bestehen weitere Anschlüsse an das gesamte Citybus-Netz Siegen sowie an Regionalbuslinien wie R10 nach Kreuztal.

Bahnverbindungen: Der Bahnhof Siegen-Weidenau ist ca. 1,3 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Siegener Hauptbahnhof sowie an überregionale Strecken. Die Siegener Innenstadt ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung macht diese Adresse besonders attraktiv für Pendler, Studierende und Familien.

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 25049006 - 57076 Siegen / Weidenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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