

Siegen

# Modernes Wohnen in ruhiger Lage - einzugsbereit !

Objektnummer: 25049017



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 671 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

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

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25049017	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169,23 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1952	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Die Immobilie

### 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



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

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

**VP 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)

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage und direkter Waldrandlage von Siegen empfängt Sie dieses modernisierte Einfamilienhaus mit einem gelungenen Zusammenspiel aus zeitgemäßem Komfort, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Architektur. Betreten Sie das Haus durch die neue mit fingerprint zu öffnende Haustüre. Das Haus wurde zwar schon 1952 erbaut aber 2018 im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung auf den höchsten Stand modernisiert und durch einen stilvollen Anbau in Holzständerbauweise erweitert. Hier fehlt es an nichts.

Die rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf helle, großzügige Räume mit großen Fensterflächen, die viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Der Anbau ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, im Altbau sorgen moderne Heizkörper für wohlige Wärme. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe – energiesparend und umweltfreundlich.

Ein Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für gemütliche Stunden, während der große Balkon einen schönen Blick in den gepflegten Garten bietet – ideal zum Entspannen und Genießen. Ein weiteres Highlight ist die Luxusküche in ihrer Dimension und ihrer Ausstattung.

Ein besonderes Plus ist die im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage mit Speicher, die die Energieversorgung nachhaltig unterstützt. Die Fenster sind im Bestand doppelt und im Anbau dreifach verglast – passend zum modernen Anspruch des gesamten Hauses.

Das Objekt ist zudem noch teilunterkellert und bietet somit genügend Stauraum.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch Atmosphäre und Lage überzeugt – ideal für alle, die stilvoll und zukunftsorientiert wohnen möchten.

Das Objekt soll diskret vermarktet werden und somit erhalten Sie weitere Informationen nur bei Anfrage unter Angabe von Ihrem Name, Anschrift und Telefonnummer.



Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Ausstattung und Details

- 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.

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Alles zum Standort

Die Universitätsstadt Siegen befindet sich im Siegerland, nordwestlich vom Dreiländereck Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen. Dadurch bedingt, ist Siegen mit seinen rund 100.000 Einwohnern gut an sämtliche Verkehrsnetze angebunden. Die Bundesautobahn A45 hat mehrere Anschlussstellen an Siegen und verbindet das Rhein-Main Gebiet mit dem Ruhrgebiet. Somit sind sowohl Frankfurt, wie auch Köln, Düsseldorf und Dortmund innerhalb einer guten Stunde erreichbar.

Das historische Stadtbild wird geprägt durch zwei Schlösser, das Obere und das Untere Schloss, sowie mehrere imposante Kirchengebäude. Die Innenstadt ist unterteilt: Im Siegtal befindet sich die Unterstadt, welche durch das Motto „Siegen zu neuen Ufern“ in den letzten Jahren durch erhebliche bauliche Veränderungen einen neuen und schönen Anstrich erhalten hat. Die Oberstadt liegt auf dem Siegburg und kann ein knapp tausendjähriges historisches Zentrum vorweisen. Hier gibt es die steilste Fußgängerzone Deutschlands. Bekannt ist Siegen als Geburtsstadt des Barockmalers Peter Paul Rubens. So wird in Siegen auch alle fünf Jahre ein Maler oder Grafiker mit dem Rubenspreis geehrt, der 1955 ins Leben gerufen wurde. Das Stadtwahrzeichen ist das goldene Krönchen, das die Spitze des Turms der Nikolaikirche am Marktplatz ziert.

Die Gartenwohnung befindet sich am beliebten Siegener Giersberg. Die Oberstadt ist fußläufig in etwa 20 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus fahren regelmäßig Busse in Richtung Siegen und Weidenau.

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25049017 - 57078 Siegen

## 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)