

Siegen / Volnsberg

Attraktive Eigentumswohnung in idyllische Lage von Volnsberg

????????? ??????????: 25049005A



www.von-poll.com

???? ??????: 155.000 EUR • ??????????: ca. 64 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25049005A	???? ?????	155.000 EUR
????????	ca. 64 m ²	????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1993	????????	
????? ?????????	1 x ?????????	??????	??????????????
	????? ?????????,		??????, ???????
	1 x ?????		

????????? ???? ???? ?

????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ?????????????	140.00 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ?????????? ???	03.05.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????????????????? ????????????? ?????????????	1993

??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ????????



??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ????????



??????? ??????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ???????



??????? ?????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ????????



??????? ??????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ???????



??????? ??????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ???????



??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ????????



??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie
einen Besichtigungstermin mit:

Dominic Bender | ☎ 0271 - 31 76 62 0

www.von-poll.com/siegen



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

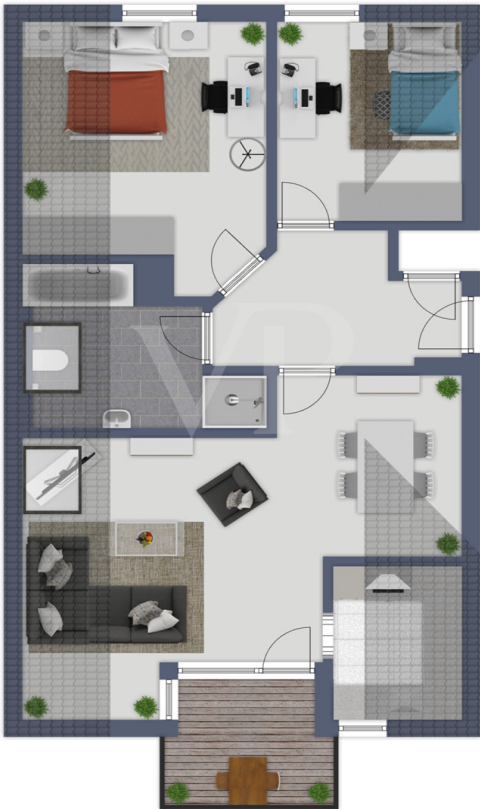


Finanzierung
berechnen



??????? ??????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

??? ?????? ??????????

In ruhiger und naturnaher Lage von Siegen-Volnsberg befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung mit insgesamt 3 Parteien aus dem Baujahr 1993. Mit einer Wohnfläche von rund 64m² bietet sie ein helles, freundliches Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie. Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss sowie eine moderne Einbauküche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einem schönen Blick ins Grüne zum Verweilen einlädt. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und unterstreichen die offene Atmosphäre der Wohnung. Ein besonderes Plus ist die neuwertige Heizungsanlage aus dem Jahr 2023, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen sowohl ein eigener PKW-Stellplatz, als auch eine eigene Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Diese erreichen Sie ganz bequem durch das Treppenhaus.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, moderner Ausstattung, naturnaher Lage und das harmonische, familiäre Miteinander macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot.

Das Hausgeld beläuft sich zzt. auf 270,- EUR pro Monat inklusive der Erhaltungsrücklage.

??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

???????????????? ???? ?????????

- Heizung von 2023
- elektrische Garagentore von 2021
- helle und freundliche Einrichtung
- moderne Einbauküche
- Balkon mit Blick in die Natur
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum
- eigene PKW-Garage
- eigener PKW-Stellplatz

??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

??? ??? ??? ???????????

Siegen besticht als lebenswerte Universitätsstadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem ausgewogenen Altersprofil, die eine ideale Grundlage für ein harmonisches Familienleben schafft. Die Stadt überzeugt durch ihre ruhige, vorwiegend von Wohngebieten geprägte Atmosphäre sowie eine überdurchschnittliche Sicherheit, die Eltern ein beruhigendes Umfeld für ihre Kinder bietet. Als regionales Gesundheitszentrum mit mehreren Kliniken und einer renommierten Universität mit rund 20.000 Studierenden verfügt Siegen über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl berufstätige Eltern als auch junge Familien anspricht. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz, Autobahnanschlüsse und die Nähe zu internationalen Flughäfen optimal gewährleistet und erleichtert den Alltag erheblich.

Im Herzen von Volnsberg, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, erleben Sie eine behagliche Wohnqualität, die von einer ruhigen Nachbarschaft und einer naturnahen Umgebung geprägt ist. Hier finden Familien den idealen Rückzugsort, der zugleich durch seine Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen besticht. Die harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und ländlicher Idylle macht Volnsberg zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Die Bildungslandschaft in der Umgebung ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Mehrere Grund- und Sekundarschulen sowie Kindergärten sind in kurzer Busfahrtzeit erreichbar. Die Nähe zur Universität Siegen eröffnet zudem vielfältige Bildungsmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene. Gesundheitsversorgung wird in der Region großgeschrieben – Apotheken, Hausärzte und Fachärzte sind fußläufig gut erreichbar, und auch die renommierten Marien Kliniken befinden sich in angenehmer Entfernung, die bequem erreichbar ist. Für aktive Familien bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben, während gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa die Haltestelle Volnsberg in nur 2 Minuten zu Fuß, hervorragend und erleichtert die Mobilität für Groß und Klein.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Siegen, insbesondere den Stadtteil Volnsberg, zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance

zwischen Geborgenheit und urbaner Lebensqualität legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

??????? ???????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com