

Siegen

# Familientaugliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Siegen-Geisweid

Número de propiedad: 25049009

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## De un vistazo

|                      |                   |                        |             |
|----------------------|-------------------|------------------------|-------------|
| Número de propiedad  | 25049009          | Precio de compra       | 189.000 EUR |
| Superficie habitable | ca. 100 m²        | Método de construcción | Sólido      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas | Características        | Terraza     |
| Habitaciones         | 6                 |                        |             |
| Dormitorios          | 3                 |                        |             |
| Baños                | 2                 |                        |             |
| Año de construcción  | 1952              |                        |             |

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 04.07.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 508.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## La propiedad



### 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





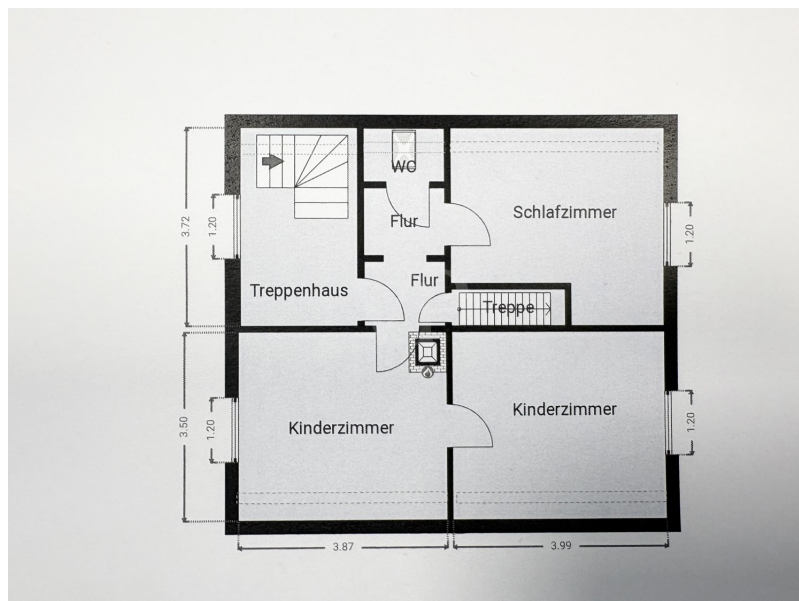
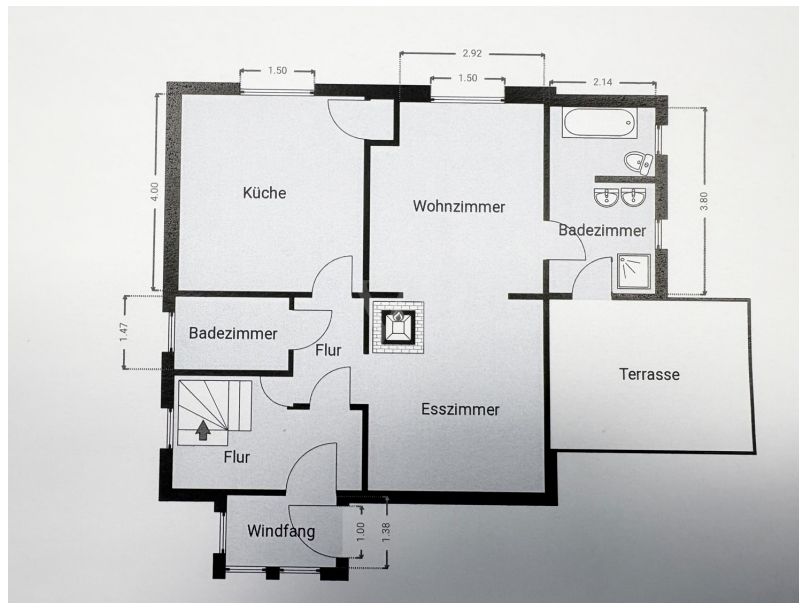
### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

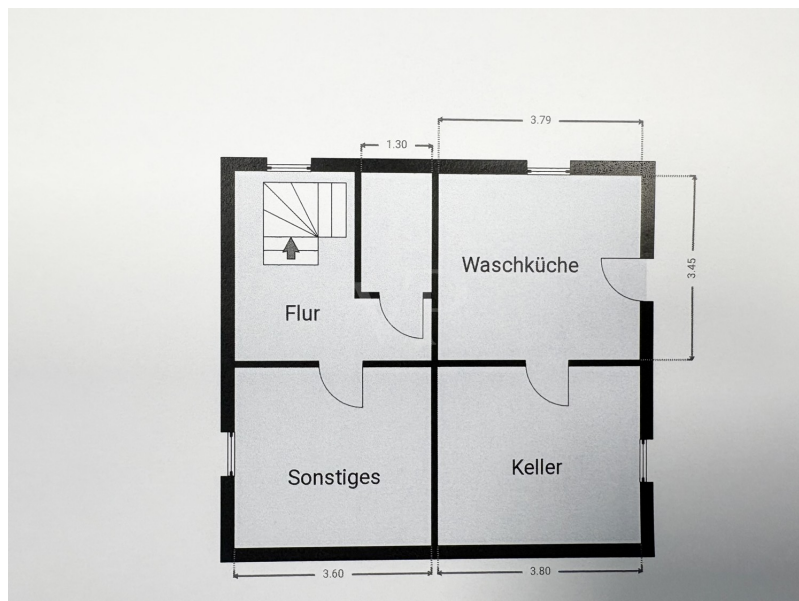
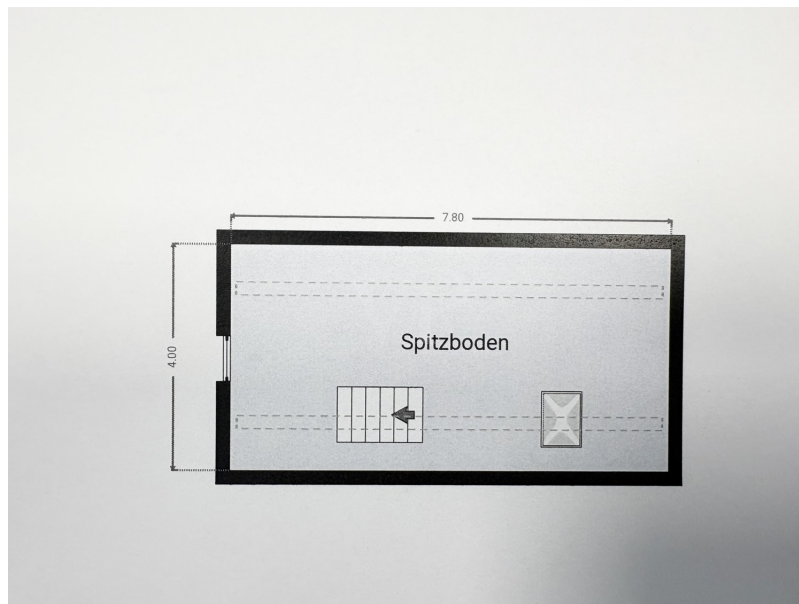
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## Una primera impresión

Dieses familientaugliche Einfamilienhaus, befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Siegen-Geisweid und bietet eine ideale Möglichkeit für Familien, die sich ein Zuhause mit einem großzügigen Grundstück wünschen. Aktuell ist dieses Haus noch bis ca. September 2025 vermietet. Das Objekt besticht durch eine durchdachte Raumverteilung, die optimalen Wohnkomfort bietet und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiger Wohn-/Essbereich mit einem Holzofen welcher eine behagliche Wärme an kalten Tagen gibt. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich 2 Badezimmer. Eines davon im renoviertem Zustand mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer und 2 weitere Kinderzimmer, die individuell genutzt werden können. Sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Der vorbereitete Spitzboden mit ca. 21 m<sup>2</sup> wohnraumähnlicher Nutzfläche bietet die Möglichkeit für einen weiteren Raum. In der Vollunterkellerung finden alle Ihre Habseligkeiten genügend Stauraum. Von dort aus haben Sie auch den direkten Zugang zum Garten. Die zentrale Gasheizung ist modernisierungsbedürftig. Dies bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, die Heizung nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren, um Energieeffizienz und Kosteneinsparungen zu optimieren. Erfreulicherweise ist bereits eine Photovoltaikanlage installiert, was zukünftig zur weiteren Reduzierung der Energiekosten beitragen kann. Besonders erwähnenswert ist das großzügige Grundstück, das reichlich Platz für Kinder zum Spielen bietet. Ein Garten lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu genießen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Umfeld ist durch seine Ruhe und dennoch zentrale Lage gekennzeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die gute Infrastruktur und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen diese Immobilie zu einem idealen Ausgangspunkt für Berufspendler und Familien. Zusammenfassend bietet dieses freistehende Einfamilienhaus eine solide Grundlage für ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial für individuelle Anpassungen. Es vereint eine attraktive Lage mit einem großzügigen Raumangebot und der Möglichkeit zur energetischen Optimierung durch die Nutzung erneuerbarer Energien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses zu überzeugen.

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## Detalles de los servicios

- gepflegt, jedoch mit Modernisierungsbedarf
- tolle und ruhige Wohnlage
- gute Anbindung an die Autobahn
- Photovoltaikanlage vorhanden
- Einbauküche vorhanden
- Haustüre erneuert
- 1 Badezimmer mit Badewanne renoviert
- große Terrasse mit Garten
- 2 Badezimmer
- 3 Schlafzimmer
- vollunterkellert

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## Todo sobre la ubicación

Geisweid ist ein Stadtteil der Universitätsstadt Siegen. Die Universitätsstadt Siegen befindet sich im Siegerland, nordwestlich des Dreiländerecks Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen. Dadurch bedingt ist Siegen gut an sämtliche Verkehrsnetze angebunden und liegt direkt an der Autobahn A45 zwischen Dortmund und Frankfurt. 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. Unter dem Motto „Siegen zu neuen Ufern“ hat sie in den letzten Jahren durch erhebliche städtebauliche Veränderungen einen neuen und schönen Anstrich erhalten. Die Oberstadt liegt auf dem Sieberg 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.

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 508.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25049009 - 57078 Siegen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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