

Siegen

# Traumhaftes Einfamilienhaus am Siegener Giersberg

Objektnummer: 24049009

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 520 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

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

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24049009
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



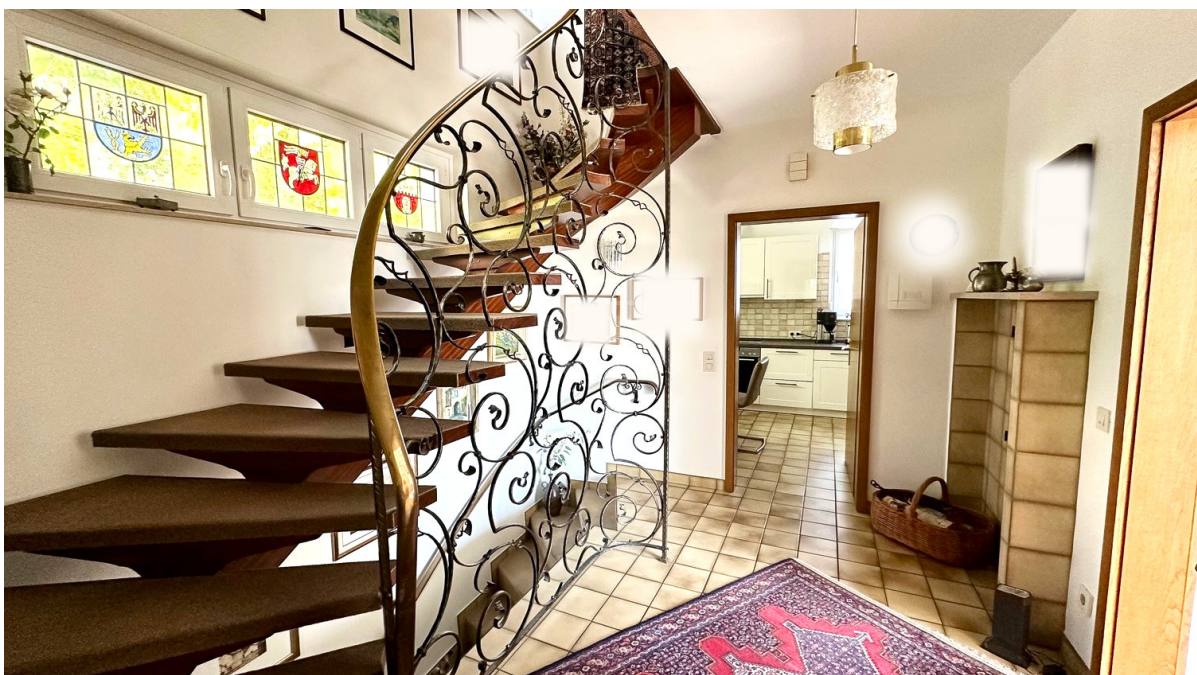
Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049009 - 57072 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



Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Die Immobilie




**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

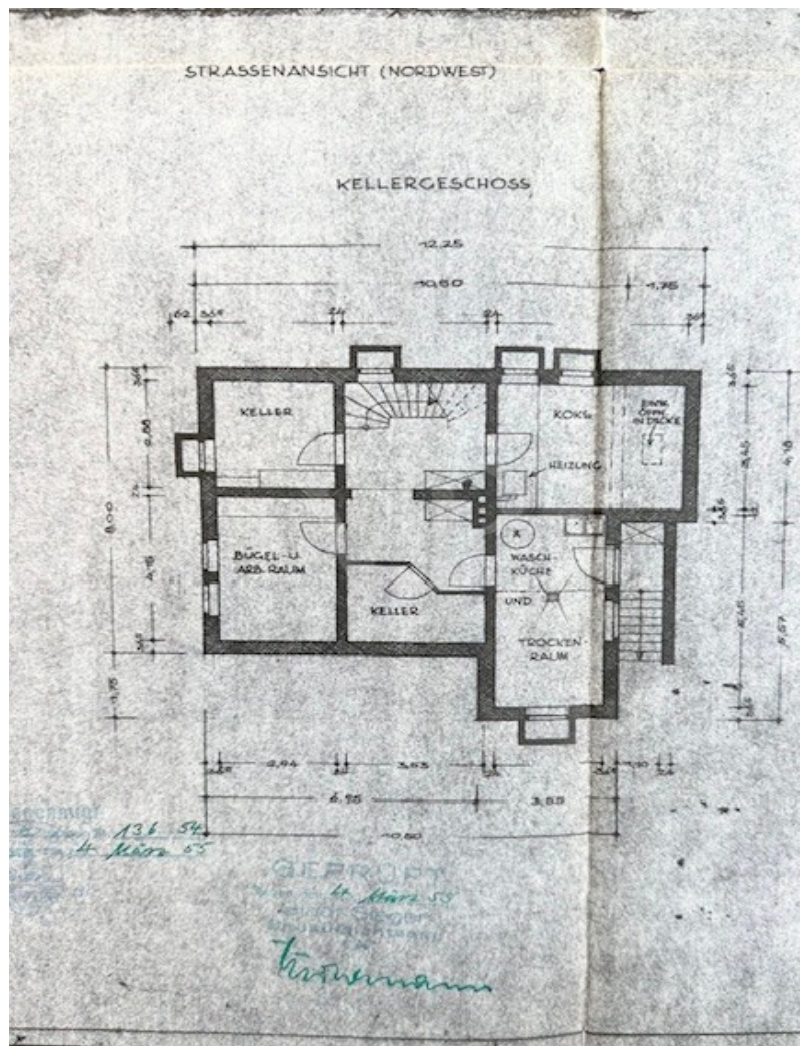
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

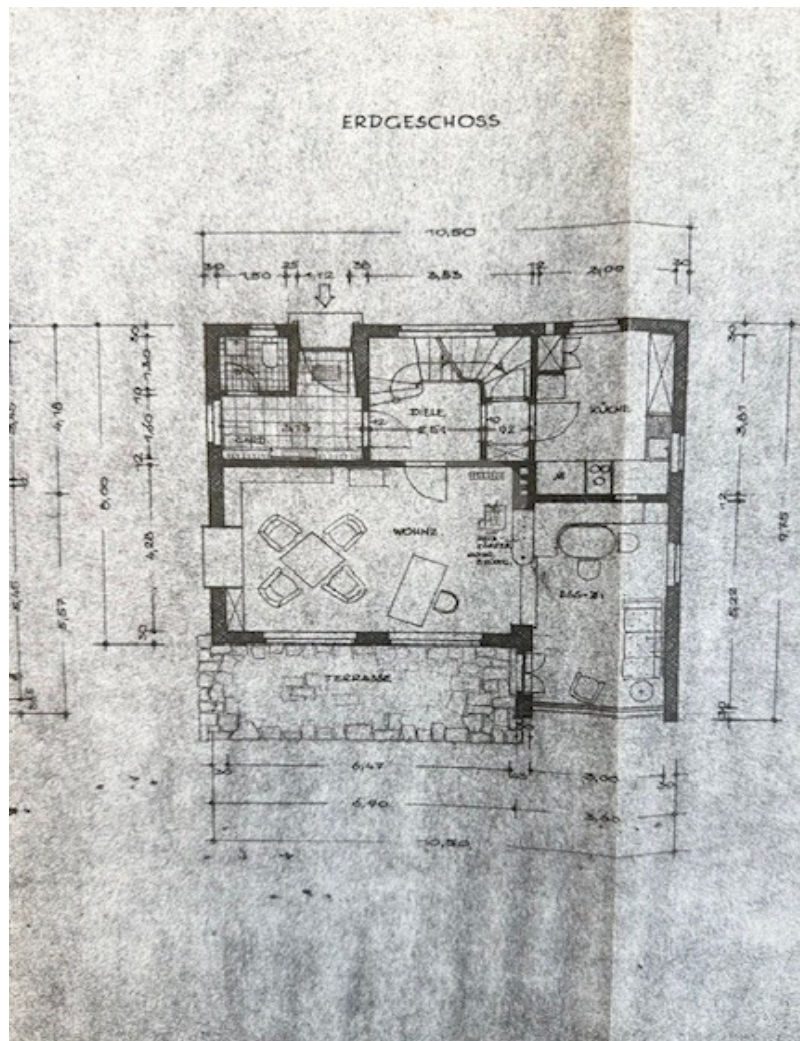
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

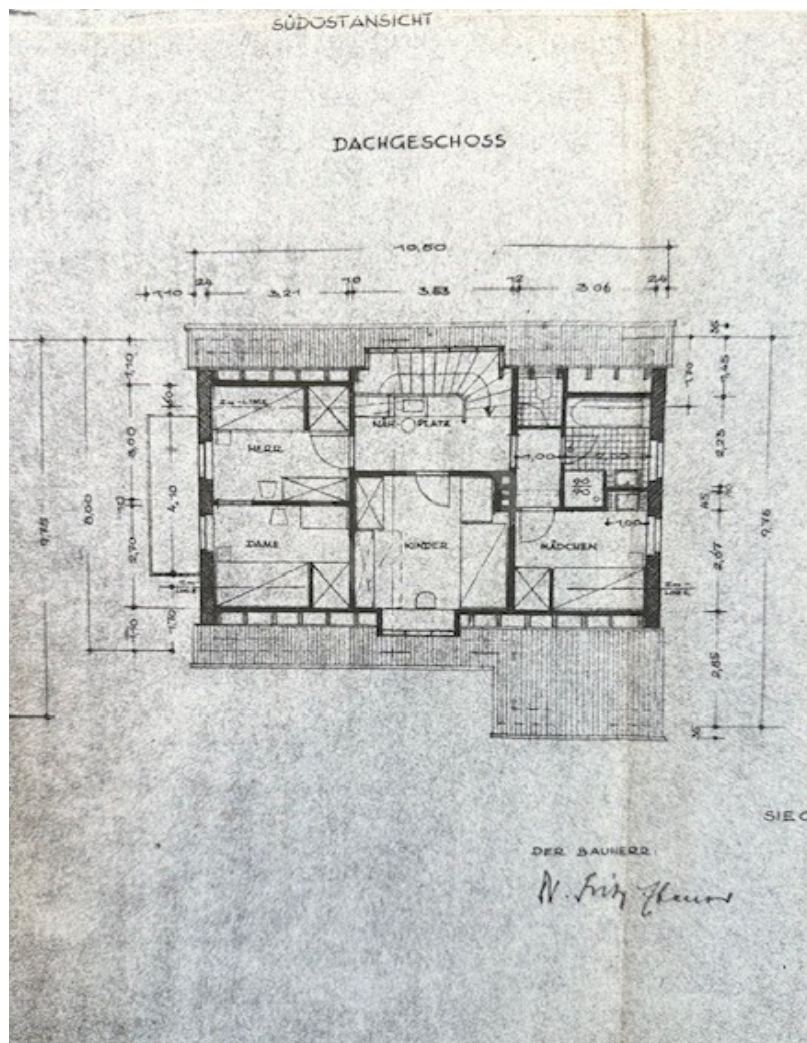
Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus am Giersberg in Siegen, erbaut im Jahr 1957, bietet mit einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von 520 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus klassischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Die exklusive Lage am Giersberg zeichnet sich durch Ruhe und Naturnähe aus, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt profitieren. Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von den lichtdurchfluteten Räumen und dem einladenden Ambiente begeistern. Der gemütliche Kamin im Wohnzimmer schafft eine behagliche Atmosphäre an kalten Winterabenden. Vom Esszimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die einen herrlichen Ausblick bietet und zum Entspannen einlädt. Die gepflegte Außenanlage bietet zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung im Freien. Ein besonderes Highlight sind die teilweise dreifachverglaste Fenster, die für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung sorgen. Modernste Sicherheitsstandards werden durch die integrierte Alarmanlage gewährleistet, die Ihnen und Ihrer Familie ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit gibt. Die geräumige Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist das Haus bereits an das Glasfasernetz angeschlossen, was Ihnen eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung garantiert. Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Stück Wohnkomfort in einer der besten Lagen von Siegen zu erwerben. Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die virtuelle Besichtigung startet mit dem Link: <https://von-poll.com/tour/siegen/HWv9>

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Ausstattung und Details

- Garage
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- teilweise dreifachverglaste Fenster mit Einbruchsschutz
- Alarmanlage
- Gäste WC
- PV Anlage auf dem Balkon
- gepflegte Außenanlage
- vollunterkellert

### KG:

- Kellerraum 1
- Büroraum
- Heizungskeller
- Kellerraum 2
- Wäscheküche

### EG:

- Eingangsbereich
- Gäste WC
- Flur
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Ausgang Terrasse
- Küche

### OG:

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3 mit Balkon
- Badezimmer
- WC

### Nebenkosten:

Erdgas : ca. 158,00 EUR p.M.

Gebühren Stadt : ca. 850 EUR p.J. Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Winterdienst, Niederschlagwasser inkl Frischwasser

Strom : 68,00 EUR p.M.

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Alles zum Standort

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 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. Der Giersberg befindet sich in der Oberstadt und zählt zu den beliebtesten und exklusivsten Lagen von Siegen. Sie erreichen fußläufig das Zentrum der siegener Oberstadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 24049009 - 57072 Siegen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24049009 - 57072 Siegen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45 Siegen  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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