

Siegen

# Renoviertes Reihenendhaus in bevorzugter Lage von Siegen-Achenbach

Objektnummer: 24049030

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 274 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24049030 - 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: 24049030 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24049030	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	250.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Die Immobilie

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0271 - 317 662 0

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

Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

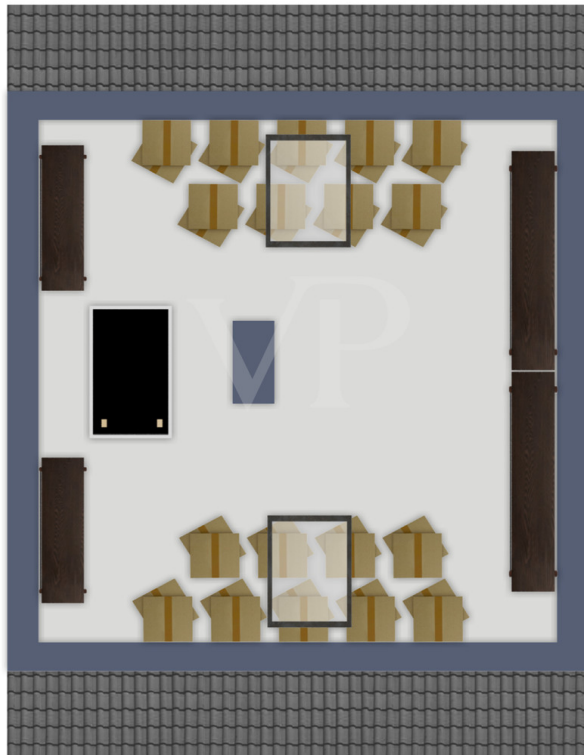




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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



Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses renoviertes Reihenendhaus in einer beliebten Siegener Wohngegend mit einer Grundstücksgröße von 274 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist leerstehend und bezugsfertig und bietet mit ihren vier Zimmern ein durchdachtes Raumkonzept, das flexibel genutzt werden kann. Sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielseitig. Die Innenräume sind neutral und zeitlos gestaltet, was den neuen Eigentümern zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, um ihre persönliche Note einzubringen. Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in eine große Diele welche den Zugang zu dem großzügigen lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer ermöglicht. Dieses bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Der Wohnbereich mit direktem Zugang zu der neuwertigen Terrasse mit dazugehöriger Wiese lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Weiterhin verfügt dieses Objekt über ein renoviertes Badezimmer mit Badewanne und insgesamt 2 Gäste-WCs. Im Dachgeschoss befinden sich die Schlafräume. Die zentrale Gasheizung, die Bestandsschutz genießt, versorgt das gesamte Haus effizient mit Wärme und sorgt auch an kälteren Tagen für angenehme Temperaturen. Im Kellergeschoss befindet sich neben der Waschküche, dem Heizungsraum und dem zweiten Gäste-WC ein Hobbyraum. Außerdem finden 2 PKW-Stellplätze ausreichend Platz direkt am Haus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zu wichtigen Verkehrswegen befinden sich in direkter Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls schnell erreicht, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht, die ein wohnliches Zuhause in einer begehrten Wohnlage suchen. Zusammenfassend stellt dieses Reihenendhaus eine attraktive Möglichkeit für all diejenigen dar, die eine Wohnimmobilie mit gut durchdachtem Raumangebot, solider Bauqualität und praktischen Annehmlichkeiten zu schätzen wissen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Objektnummer: 24049030 - 57072 Siegen

## Ausstattung und Details

- renoviert
- gepflegt
- 2 PKW-Stellplätze
- neuwertige, gepflegte Terrasse
- eigene Wiese
- 2 x Gäste-WC
- Hobbyraum

Nebenkosten:

Grundbesitzabgaben : ca. 540,- EUR p. J.

Strom : ca. 35,- EUR p. M.

Wohngebäudeversicherung: ca. 400 ,- EUR p. J.

Objektnummer: 24049030 - 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: 24049030 - 57072 Siegen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 250.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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.



Objektnummer: 24049030 - 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)