

Siegen / Weidenau

Moderne Maisonette Wohnung mit Weitblick

Objektnummer: 24049026

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

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

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Auf einen Blick

Objektnummer	24049026
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.05.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

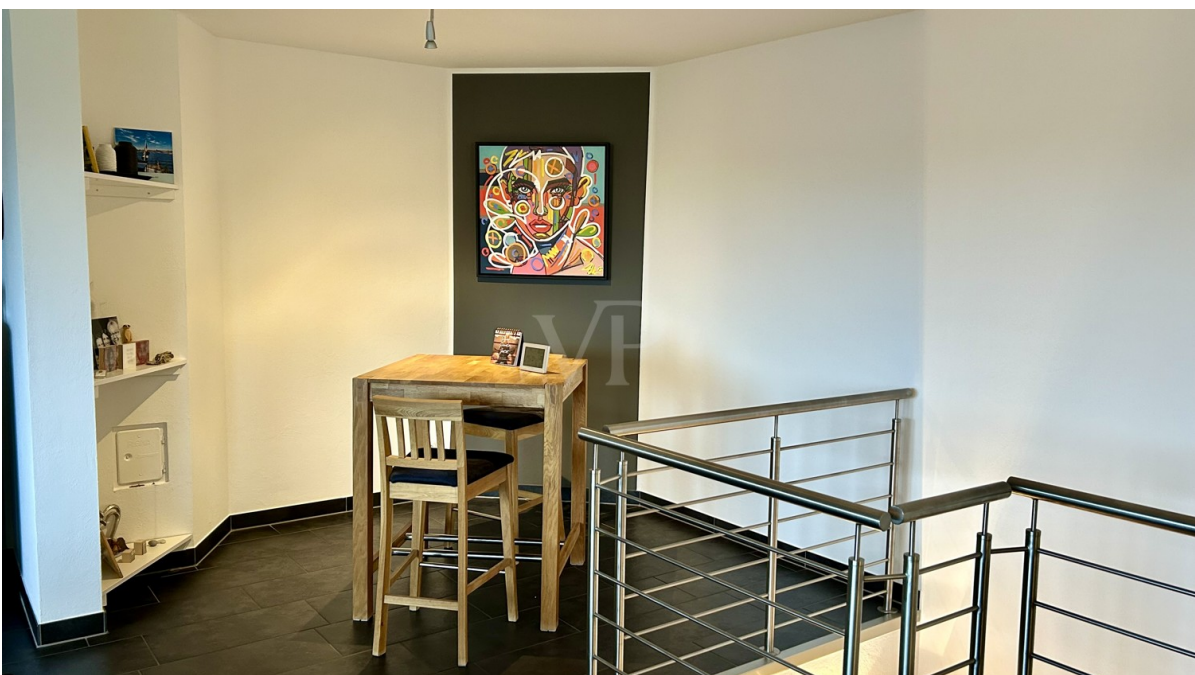
Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Grundrisse





Exposéplan, nicht maßstäblich



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

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Ein erster Eindruck

Charmante Maisonettwohnung mit Garten und großzügigem Raumangebot Diese lichtdurchflutete Maisonettwohnung bietet auf zwei Etagen viel Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten. Sie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, ideal für Familien oder Paare, die viel Raum und Komfort suchen. Im Obergeschoss betreten Sie die Wohnung durch einen einladenden Flur mit Zugang zum Gäste-WC, der Sie direkt in den offenen Wohn-/Essbereich führt. Hier erwartet Sie ein großzügiger Raum, der viel Platz für Entspannung und gemeinsame Stunden bietet. Der Blick durch die bodentiefen Fenster ist grandios. Hier können Sie auf einen großen Balkon treten. Die angrenzende Küche ist modern und funktional gestaltet, ideal für Hobbyköche, die ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten möchten. Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss, das eine durchdachte Raumaufteilung bietet. Hier befinden sich ein großes Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, das auch als Kinderzimmer genutzt werden kann und ein Ankleidezimmer – flexibel und anpassbar an Ihre Bedürfnisse. Zusätzlich gibt es eine praktische Waschküche mit Stauraum sowie ein neu renoviertes, modernes Badezimmer, das mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist und zum Wohlfühlen einlädt. Von der unteren Etage aus haben Sie direkten Zugang zu einem großen Garten, der Raum für Entspannung, Gartenarbeit oder Spiel bietet. Ein idealer Rückzugsort für die ganze Familie. Hier steht auch eine Sauna. Diese Maisonettwohnung verbindet stilvollen Wohnkomfort mit praktischer Raumaufteilung und einem Garten, der Ihnen eine private Oase im Freien bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Oder vorab schon Online unter <https://von-poll.com/tour/siegen/OKQV>

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Ausstattung und Details

-Garage

-Balkon

-Garten

-Gäste-WC

-Fußbodenheizung

-Sauna

Heizkosten p.M. : ca.115 Euro

Betriebskosten p.J. : ca. 112 Euro

Versicherung p.J.: ca. 95 Euro

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

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 Kornberg befindet sich im Ortsteil Weidenau, direkt neben dem Weidenauer Giersberg und zählt zu den beliebtesten Lagen in Siegen. In Weidenau finden Sie alles was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen. Auch Schulen und Kindergärten aller Art finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24049026 - 57076 Siegen / Weidenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

Löhrstraße 45 Siegen
E-Mail: siegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com