

Siegen

## 90 Jahre aber fit

Property ID: 24049028

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 646 m<sup>2</sup>

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## At a glance

Property ID	24049028	Purchase Price	198.000 EUR
Living Space	ca. 104,95 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Year of construction	1938	Equipment	Guest WC
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	26.11.2034	Final Energy Demand	337.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## The property



# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

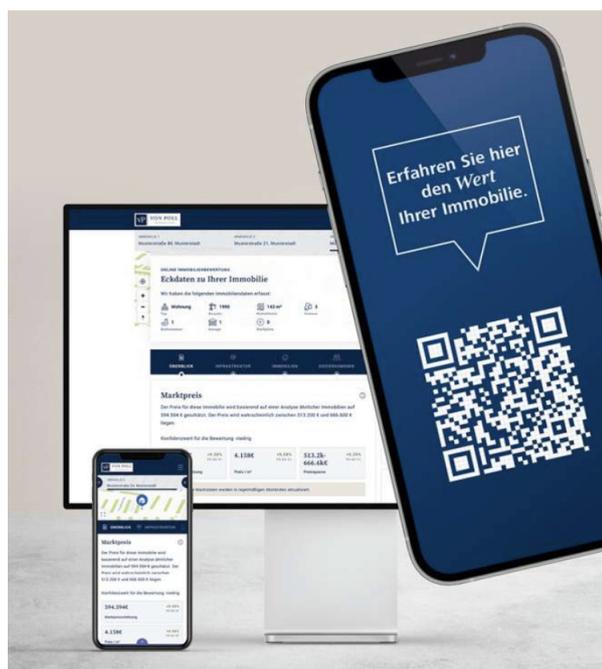
Finanzierung  
berechnen

## 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)

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

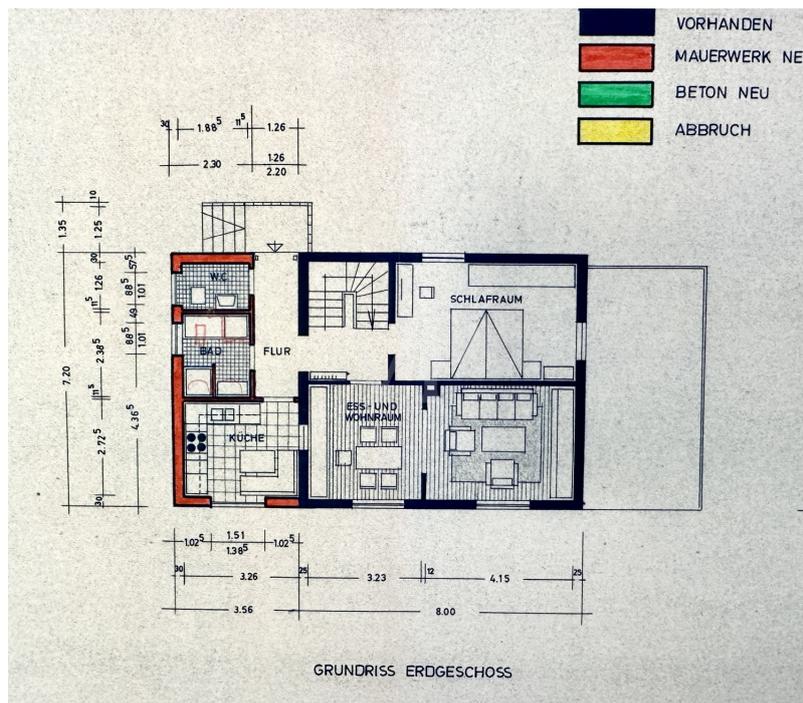
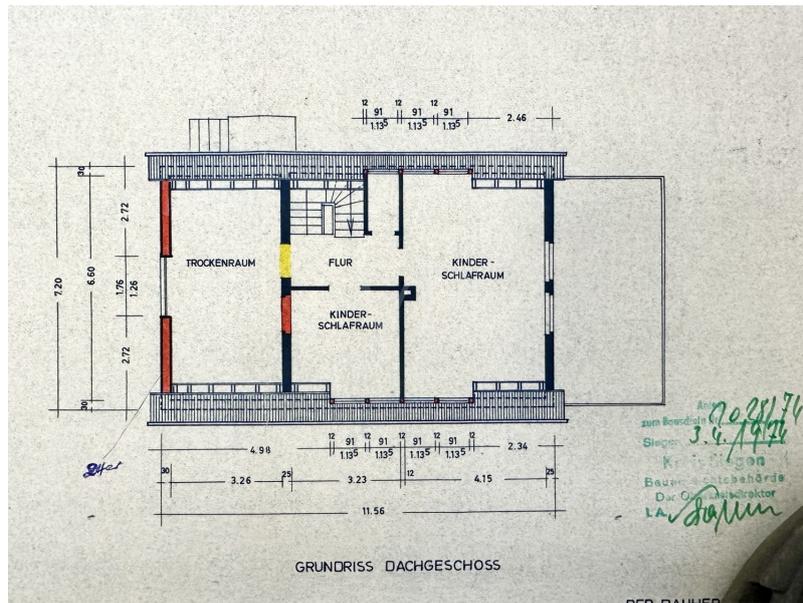
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

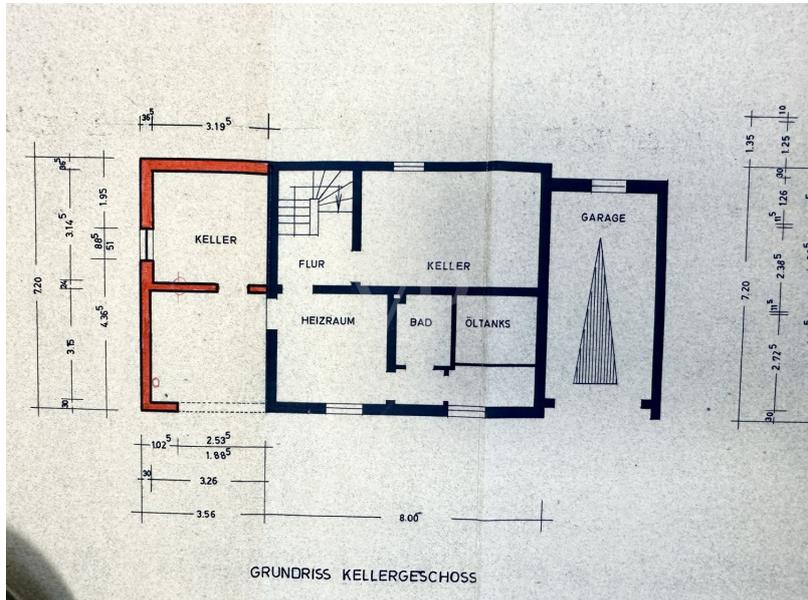
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

# Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes kleines Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938, das sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 646 m<sup>2</sup> befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 104,95 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 5 Zimmer verteilt. Diese umfassen 3 Schlafzimmer, die ideal für eine Familie oder als Gästezimmer genutzt werden können. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2000 modernisiert, wobei die Heizungsanlage erneuert wurde. Die Ausstattungsqualität der Immobilie kann als normal beschrieben werden, was sich auch im äußerst gepflegten Zustand widerspiegelt. Besonders hervorzuheben ist das aus Schiefer bestehende Dach, das dem Haus einen traditionellen Charakter verleiht und bereits ausgebaut wurde, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Erdgeschoss befindet sich ein modernisiertes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die zentrale Ölheizung aus dem Jahr 2000 sorgt für eine wohlige Wärme im gesamten Haus. Das Gebäude ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Einrichtung eines Hobbyraums bietet. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet und zudem als Abstellraum genutzt werden kann. Der gepflegte Garten lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu verbringen oder gärtnerische Ambitionen zu verwirklichen. Trotz seiner 90 Jahre präsentiert sich das Haus in einem bemerkenswert guten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die anfallenden Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen: Die Wasserversorgung beläuft sich auf 45 Euro monatlich. Für städtische Gebühren, die die Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung und den Winterdienst umfassen, fallen jährlich 564,70 Euro an. Das Niederschlagswasser wird vierteljährlich mit 156,24 Euro abgerechnet. Die monatlichen Stromkosten betragen 80 Euro. Darüber hinaus beläuft sich die Wohngebäudeversicherung bei der Allianz auf 436,69 Euro jährlich. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die eine funktionale und ansprechende Wohnumgebung suchen, die sowohl komfortabel als auch praktisch ist. Die ruhige Lage, gepaart mit der Nähe zu infrastrukturellen Annehmlichkeiten, macht dieses Haus zu einer attraktiven Option für Käufer, die ein langfristiges Zuhause suchen. Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich ein eigenes Bild von diesem vielseitigen Haus zu machen.

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## Details of amenities

- Garage
- Schieferdach
- Garten
- Heizung Bj. 2000
- vollunterkellert
- Dach ausgebaut
- Badezimmer modernisiert
- Gäste-WC

Nebenkosten:

SVB Wasser: 45,- p.M.

Gebühren Stadt : 564,70 EUR p.J. Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Straßenreinigung,  
Winterdienst, Niederschlagwasser 156,24 EUR vierteljährlich

Strom : 80 EUR p.M.

Wohngebäudeversicherung: Allianz 436,69 EUR p.J.

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## All about the location

Dreisbach ist ein Stadtteil der Stadt Siegen, die als grünste Großstadt Deutschlands gilt, und liegt im Südwesten der Stadt, ist Teil des Stadtbezirks VI (Süd) und bildet die Landesgrenze zum Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Niederschelden ist mit dem benachbarten Mudersbacher Ortsteil Niederschelderhütte längst zu einem Ort zusammengewachsen. Der Ort liegt im Siegtal zwischen 220 und 330 m Höhe. An der Grenze zu Niederschelderhütte mündet der Gosenbach in die Sieg. Nördlich liegt der 413 m hohe Rothenberg. Niederschelden grenzt an Gosenbach und Siegen im Norden, an Eiserfeld im Osten und Südosten, an Niederschelderhütte (Mudersbach) im Westen und im äußersten Westen an Oberschelden.

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 337.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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.

Property ID: 24049028 - 57080 Siegen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)