

Siegen

Traumhaftes Einfamilienhaus am Siegener Giersberg

????????? ??????????: 24049009

VERKAUFT

www.von-poll.com???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 520 m²

???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24049009	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 140 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ??????????????	2020
???????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1957	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	209.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.06.2034	????????????? ???????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



????????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



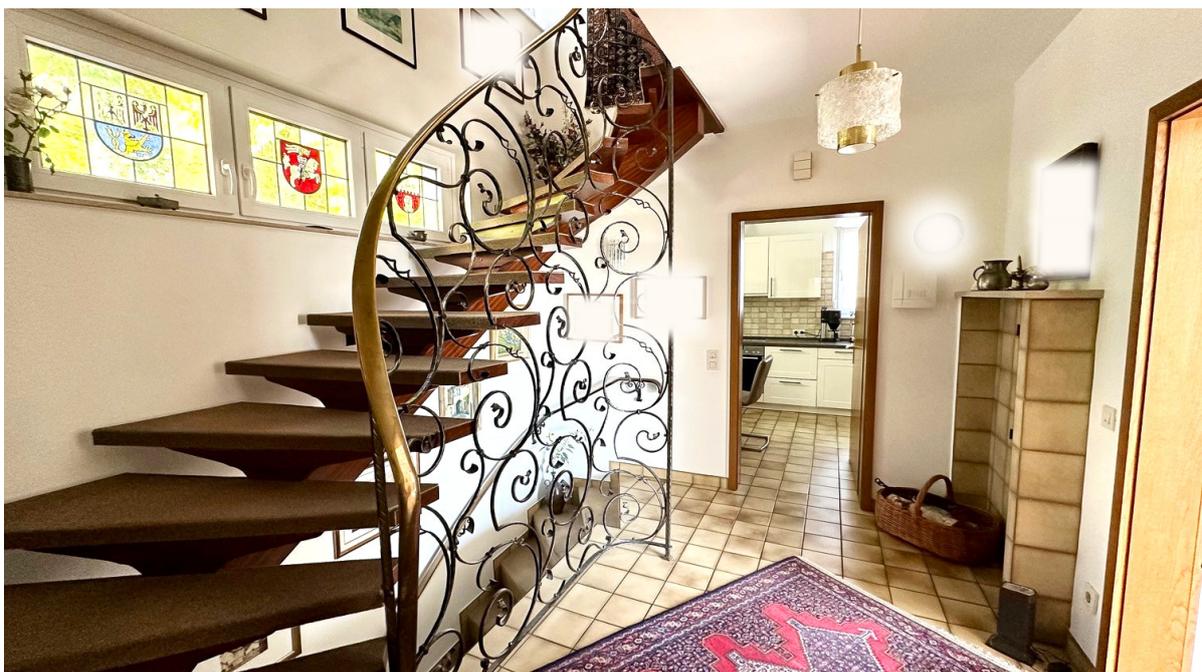
???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



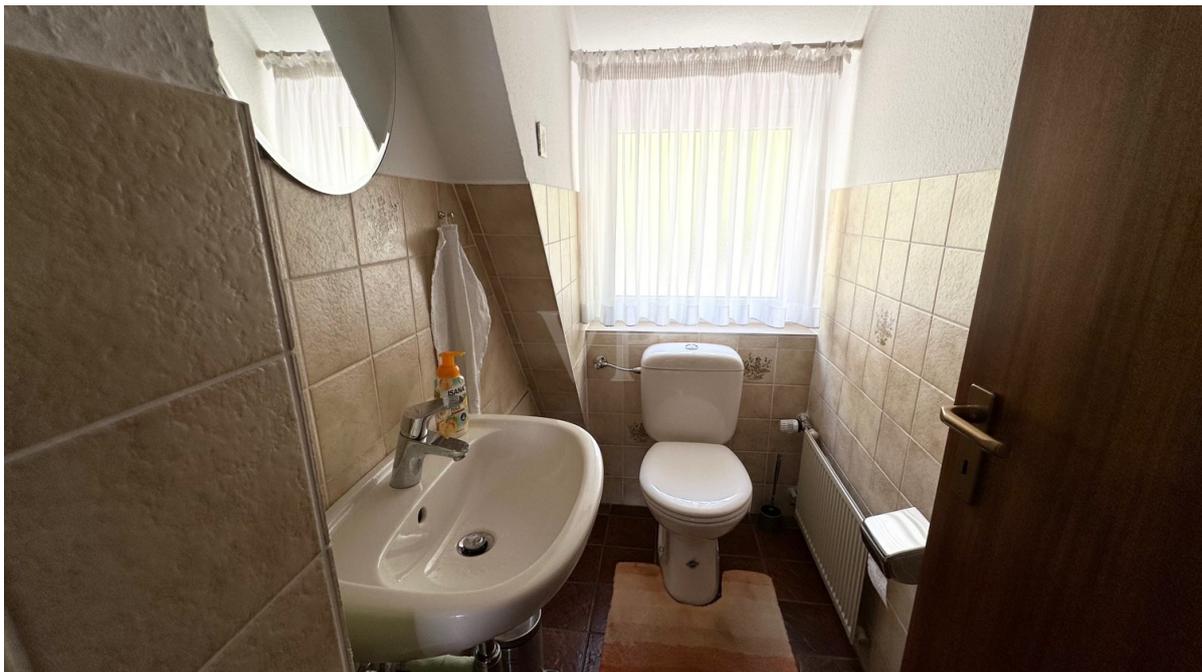
???????? ????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ????????



???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



????????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?? ?????????



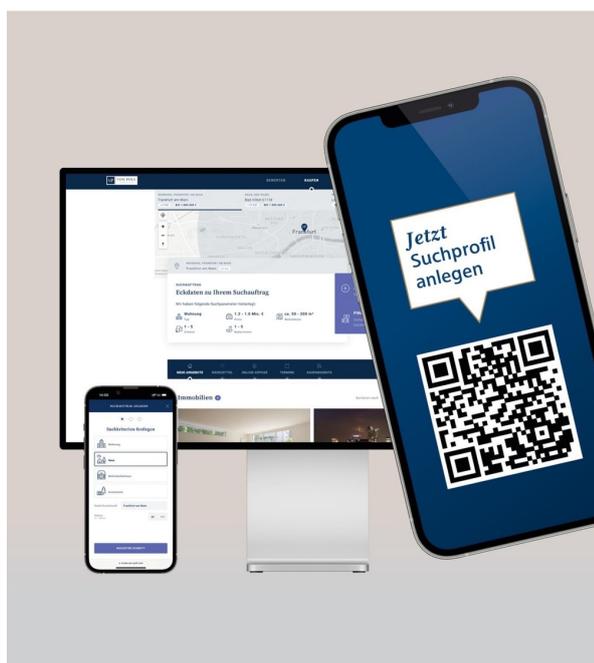
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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

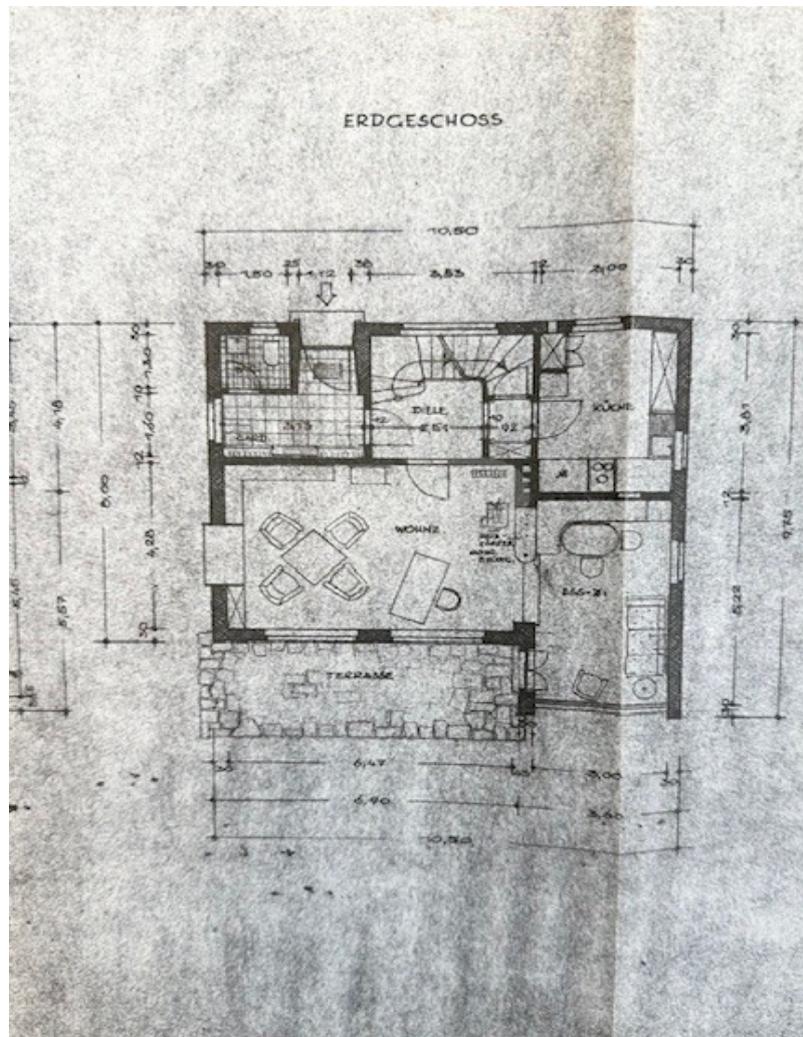


VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus am Giersberg in Siegen, erbaut im Jahr 1957, bietet mit einer Wohnfläche von 140 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von 520 m² 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>

???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

????????????????? ??? ??????????

- 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.

???????? ??????????: 24049009 - 57072 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 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.

???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24049009 - 57072 Siegen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Frank Günther

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com