

Siegen / Eiserfeld

# Gemütliches Einfamilienhaus in Siegen Eiserfeld: Komfort und Naturnähe auf großzügigem Grundstück

???????? ??????????: 24049011

360°-Rundgang



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

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 93 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 826 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

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

???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ??? ??????

????????? ??????????	24049011
?????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>
?????? ????????	????????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	3
?????????????	
?????????????	1
????? ??????????????	1950
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	275.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
?????????? ?????????????????	?????????
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ??????????

???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	230.10 kWh/m²a
??????????????	27.06.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	2010
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ????????



??????? ????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ????????



??????? ????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ?????????



??????? ???????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ?????????



## Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,  
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ?????????

VP

**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





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)*

???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

- Wir bitten um Ihr Verständnis -

Zum Schutz unserer Eigentümer  
veröffentlichen wir keine Grundrisse

Bitte stellen Sie eine Anfrage und  
erhalten somit kostenfrei einen  
Grundriss zu dieser Immobilie.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team  
Siegen

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

??????? ????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

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

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante kleine Einfamilienhaus Bj. 1950 in Siegen Eiserfeld zum Verkauf anbieten zu dürfen. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und zusätzlichem Wohnraum im ausgebauten Dachboden, bietet dieses Haus Platz und Komfort für eine kleine Familie. Das Grundstück von ca. 826 m<sup>2</sup> ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und Naturliebhaber. Zum Haus gehören zwei eigene Stellplätze. Bei der recht engen Straße ein echter Pluspunkt. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige und helle Atmosphäre. Die große, neuwertige Küche mit Induktionskochfeld und Speisekammer überzeugt auch Nichtköche. Der gemütliche Kamin im Wohnzimmer/Esszimmer sorgt für behagliche Stunden. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort für Ihre Besucher. Das Haus ist in einem extrem gepflegten Zustand vom ausgebauten Dachboden bis in den Keller. Theoretisch vergrößert der Dachboden die Gesamtwohnfläche auf ca. 110 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss finden Sie weiter ein Büro oder Gästezimmer und eine Toilette. Das Highlight ist der gepflegte Garten mit seiner schönen Terrasse, idealer Ort, um die warmen Sommertage zu genießen. Hier können Sie entspannen, spielen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Der angrenzende Wald sorgt für eine idyllische und ruhige Umgebung, die zum Spazieren und Erholen einlädt. Für ausreichend Stauraum sorgt der geräumige Keller, der viele Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die moderne Gasheizung aus dem Jahr 2010 sorgt für effizientes Heizen in den Wintermonaten. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel hervorragend. Sie erreichen die Innenstadt von Siegen und andere wichtige Ziele schnell und bequem. Dieses Haus vereint die Vorteile einer ruhigen und naturnahen Lage mit einer hervorragenden Anbindung. Erleben Sie ein Zuhause das durch Charme, Komfort und eine idyllische Umgebung besticht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin gerne auch online unter <https://von-poll.com/tour/siegen/nIUs> und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie in Siegen Eiserfeld verzaubern. Wir freuen uns Sie kennenzulernen.



??????? ????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

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

- ausgebauter Dachboden
- Gäste WC
- gepflegter Garten
- geräumiger und top gepflegter Keller
- Gasbrennwertheizung aus 2010
- neue Kunststofffenster
- große neuwertige Küche
- Verband Wohneigentum NRW e.V.
- Nebenkosten:  
Heizkostenabschlag: 130 ,- EUR p. M. 2023 Verbrauch 13.676 kw/h  
Stromabschlag: 108 ,- EUR p. M. 2023 Verbrauch 3.028 kw/h  
Gebühren Stadt: 570,- EUR p. J. Grundsteuer, Müllabfuhr, Winterwartung, Wasser  
Gebäudeversicherung: 370,- EUR p. J. Westf. Provinzial Versicherungswerk Siegen inkl.  
Elementar

??????? ????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

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

Die Universitätsstadt Siegen als Herz der Region Siegerland-Wittgenstein hat rund 110.000 Einwohner und ist Zentrum für Wirtschaft und Kultur im südlichen Westfalen. Der landschaftliche Reiz von Wäldern und Hügeln findet sich auch in der Stadt wieder, die auf 8 Bergen erbaut wurde. Eine reizvolle Altstadt mit historischen Sehenswürdigkeiten und das "Krönchen" als Wahrzeichen der Stadt ergeben ein unverwechselbares Bild. Eiserfeld ist ein südlicher Stadtteil und mittels der Stadtautobahn „HTS“ mit der Siegener Innenstadt gut verbunden. In wenigen Minuten erreicht man das Zentrum. Eiserfeld selbst verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und bietet somit eine gute Infrastruktur. Auch ist man schnell im Grünen durch die umliegenden Wälder. Verkehrsanbindung: Siegen liegt verkehrsgünstig zwischen Köln und Frankfurt a.M. an der Autobahn A45. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und wird ergänzt durch den in 20 Minuten erreichbaren Siegerland-Flughafen.

??????? ???????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

???????? ??????????: 24049011 - 57080 Siegen / Eiserfeld

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

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

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)