

Siegen – Weidenau, Sieg

# Gemütliche Doppelhaushälfte in beliebter Lage

????????? ??????????: 24049015

Neuvorstellung



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

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 175 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 760 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

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

???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24049015	????? ???????	325.000 EUR
????????????	ca. 175 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
??????????	2		
????? ?????????????	1952		
?????? ?????????????	2 x ???????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	17.07.2034	??????????????	
??????????????????		???????	225.20 kWh/m²a
???????		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		??????????????	G
		??????????????	
		??????????????	

??????? ????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ????????



???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ????????



???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ?????????



???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ?????????



???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ?????????



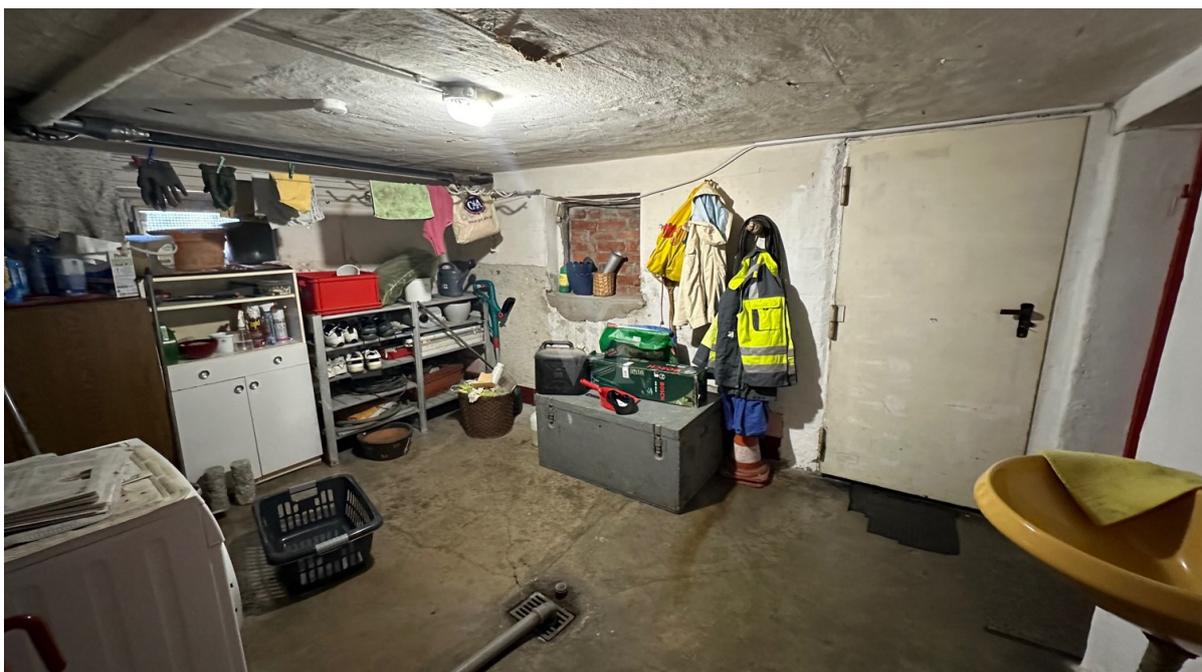
??????? ???????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ????????



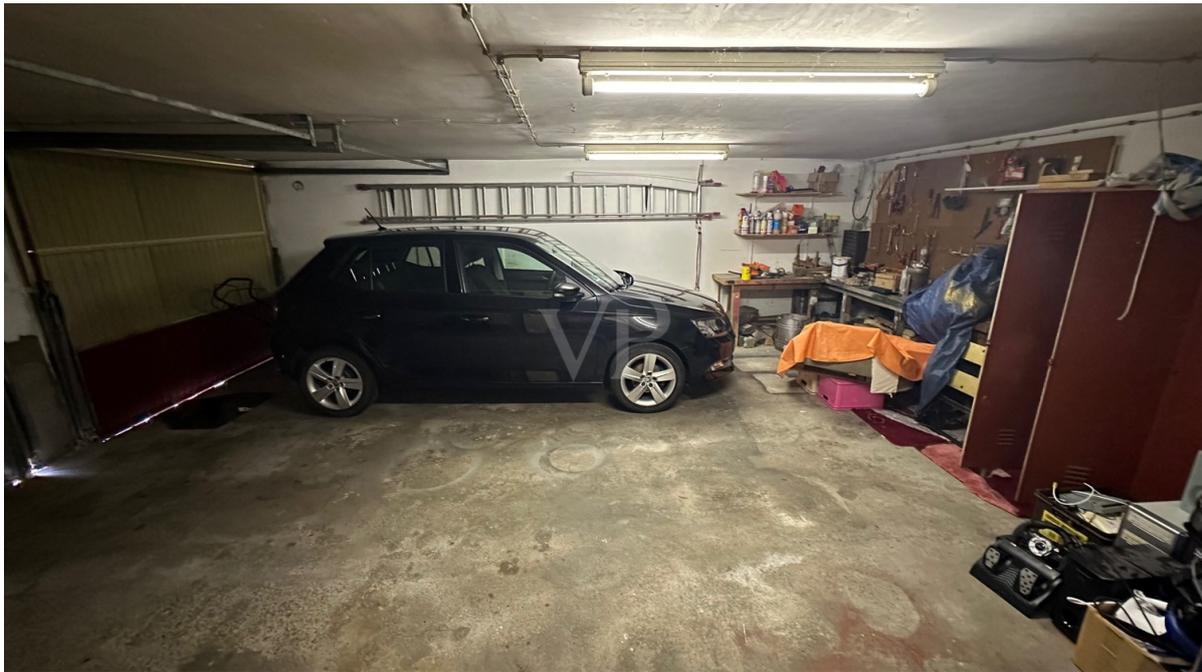
???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ?????????



??????? ???????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

?? ????????



??????? ???????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

??????



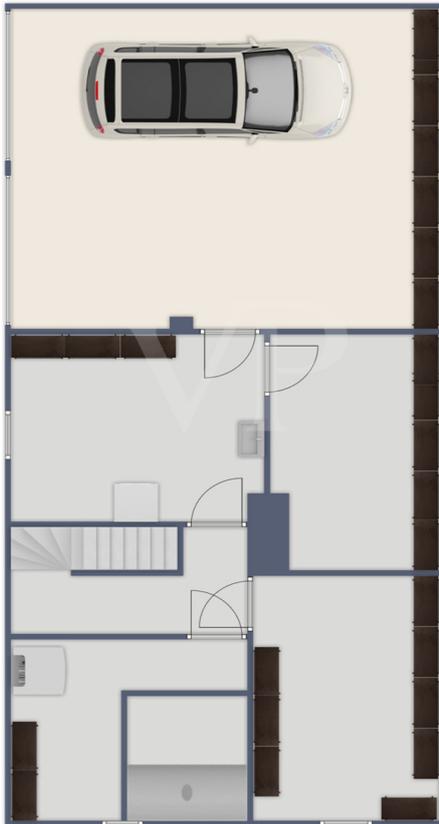
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??  
???? ???, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

??????? ???????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

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

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1952 bietet Ihnen auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 760 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause. Das Haus verfügt nach einem Anbau 1977 über insgesamt 6 Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kamin im Wohnbereich, der in den kälteren Monaten für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten. Zusätzlich gibt es einen Freisitz, der perfekt für sommerliche Grillabende oder ruhige Stunden im Freien geeignet ist. Das Haus verfügt über 2 Badezimmer. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Diese Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohngegend von Siegen-Weidenau, die Ihnen und Ihrer Familie ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Hier können Sie die Vorteile einer grünen Umgebung genießen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Nutzen Sie die Chance und machen Sie dieses gepflegte Haus zu Ihrem neuen Zuhause!

???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

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

- Gepflegter Garten
  - ruhige Lage
  - Öl Heizung
  - Doppelgarage
  - Kamin
- Gebäudeversicherung: 52 EUR p.M.  
Strom: 426 EUR p.J.  
Stadt: 844 EUR p.J.

??????? ????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

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

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.

??????? ???????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 225.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

???????? ??????????: 24049015 - 57076 Siegen – Weidenau, Sieg

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

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

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)