

Siegen

90 Jahre aber fit

????????? ??????????: 24049028

Neuvorstellung

www.von-poll.com???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 104,95 m² • ?????????: 5 • ??????? ?????: 646 m²

???????? ??????????: 24049028 - 57080 Siegen

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

???????? ??????????: 24049028 - 57080 Siegen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24049028	????? ???????	198.000 EUR
????????????	ca. 104,95 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3		
????????????	1		
????? ??????????????	1938	????? ???????????????	2000
?????? ??????????????	1 x ????????	????????? ????????????????	?????????
		????????????????????	ca. 50 m ²
		??????	
		????????	WC ??????????????

???????? ?????: 24049028 - 57080 Siegen

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

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	26.11.2034	????????????	
????????????????		?????? ??????	337.40 kWh/m ² a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	H
		????????????	
		????????????	
		???? ??????????	1938
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????	

????????? ??????????: 24049028 - 57080 Siegen

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

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

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

???????? ?????: 24049028 - 57080 Siegen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

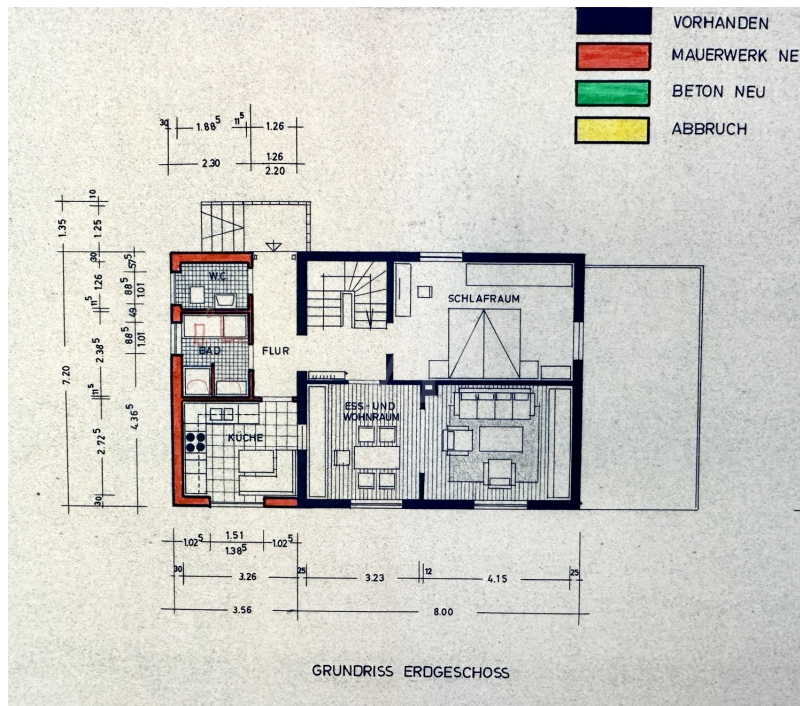
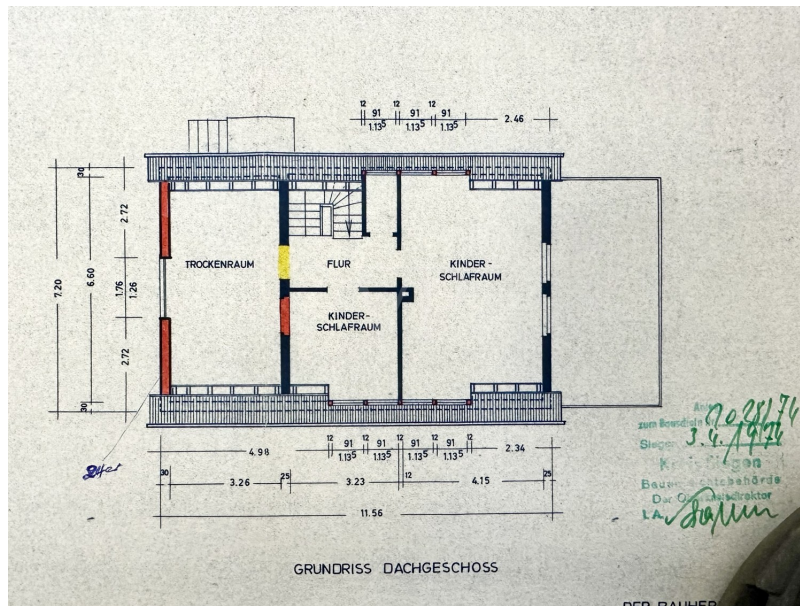
Finden Sie
Ihre Immobilie.

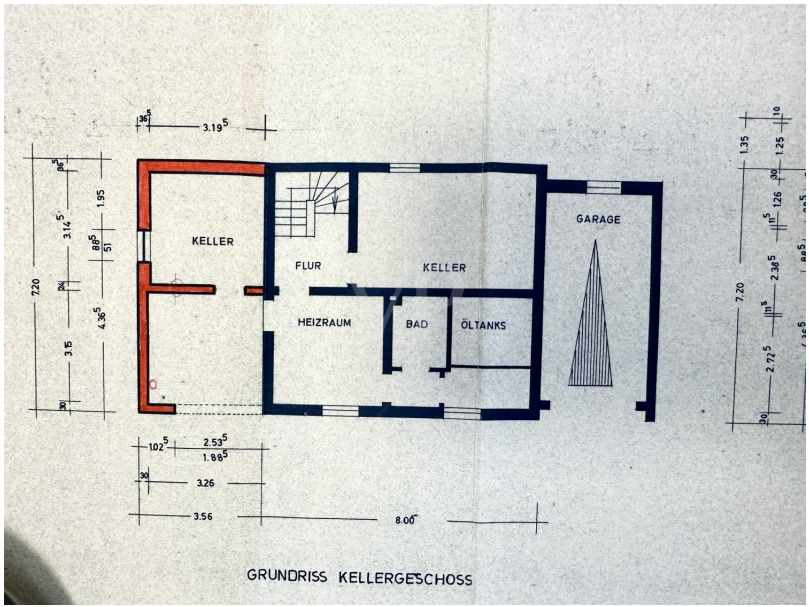
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????????: 24049028 - 57080 Siegen

???????





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

???????? ??????????: 24049028 - 57080 Siegen

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes kleines Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938, das sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 646 m² befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 104,95 m², 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.

???????? ??????????: 24049028 - 57080 Siegen

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

- 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.

??????? ????????: 24049028 - 57080 Siegen

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

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.

???????? ??????????: 24049028 - 57080 Siegen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 337.40 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24049028 - 57080 Siegen

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

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

Frank Günther

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com