

Siegen

# Exklusive Erdgeschosswohnung mit Terrasse – Ihr neues Zuhause in Siegen

????????? ??????????: 25049003

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 1.300 EUR • ??????????: ca. 104 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

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

???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

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

???????? ??????????	25049003	????? ??????????	1.300 EUR
????????????	ca. 104 m <sup>2</sup>	????????????	308 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	2	????? ??????????????	2015
????????????		?????????	????????
????????????	1	?????????????	
????? ??????????????	1977	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ??????????????	?????????????	?????????????
	?????? ??????????????, 85 EUR (?????????????)		

???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ??????????? ????? / ?????	?????? ???????????? ??????????	14.20 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????? ?????? ??	02.03.2026	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ??????????? ????? / ?????	???? ??????????? ????????? ?? ?? ?????????? ????????????	2015

???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

?? ?????????





???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

?? ?????????



???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

?? ?????????





???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

?? ?????????





???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

?? ?????????



????????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

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





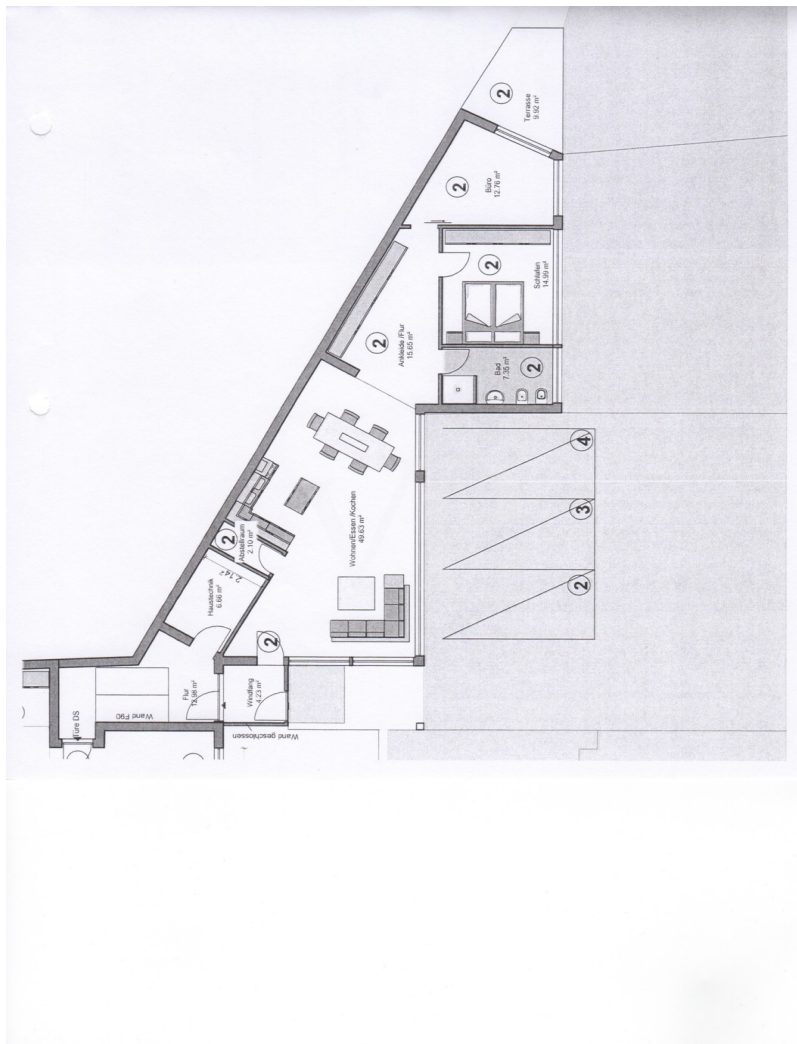
???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

?? ?????????



???????? ?????????: 25049003 - 57072 Siegen

???????







Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ????????: 25049003 - 57072 Siegen

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

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung mit 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, nur wenige Minuten entfernt vom Oberen Schloss. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch bodentiefe Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und fügt sich perfekt in das Raumkonzept ein. Hier können Sie gemütliche Kochabende mit Familie und Freunden genießen. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Terrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Treffen. Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem praktischen Raum, der vielseitig genutzt werden kann – etwa als zusätzlicher Stauraum oder Ankleidebereich. Das moderne Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort. Fußbodenheizung, elektrische Jalousien und dreifach verglaste Fenster sorgen für ein rundum angenehmes Wohngefühl und höchste Energieeffizienz. Das Vier-Parteien-Haus wurde 2015 umfassend saniert und mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, die für eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die ruhige Nachbarschaft ermöglicht ein entspanntes Wohnen, während Sie gleichzeitig die Vorteile der Nähe zur Innenstadt genießen. Hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen Ruhe und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser besonderen Wohnung!

???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

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

- Terrasse
- Fußbodenheizung
- hochwertige Fliesen in Holzoptik
- dreifachverglaste Fenster
- elektrische Jalousien
- Offene Küche ausgestattet mit Backofen, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Kühl/Gefrierschrank
- auf Wunsch können die PAX Schränke kostenlos genutzt werden
- Stellplatz kann mit angemietet werden
- Mindestmietdauer: 2 Jahre

??????? ???????: 25049003 - 57072 Siegen

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

Siegen, die grüne Universitätsstadt im Herzen Südwestfalens, verbindet eine lebendige Geschichte mit moderner Lebensqualität. Eingebettet in eine reizvolle Mittelgebirgslandschaft, bietet die Stadt eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer gelungenen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Erholung. Die charmante Oberstadt bildet das historische Zentrum Siegens. Gepflasterte Gassen, kleine Boutiquen, gemütliche Cafés und traditionelle Fachwerkhäuser verleihen dem Viertel eine besondere Atmosphäre. Ein Wahrzeichen der Stadt ist das Obere Schloss, das hoch über Siegen thront und neben dem Siegerlandmuseum auch einen malerischen Schlosspark mit herrlichem Ausblick über die Stadt bietet. Die Oberstadt lädt zum Flanieren, Genießen und Entdecken ein – sei es bei einem Spaziergang entlang der historischen Stadtmauer oder bei einem Besuch auf dem beliebten Wochenmarkt. Beste Verkehrsanbindung für eine perfekte Erreichbarkeit Siegen ist optimal an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Autobahnen A45 (Sauerlandlinie) und A4 sind sowohl das Ruhrgebiet als auch Köln, Gießen und Frankfurt bequem erreichbar. Auch das gut ausgebaute Bundesstraßennetz sorgt für kurze Wege innerhalb der Region. Mit dem Hauptbahnhof Siegen ist die Stadt zudem hervorragend an das überregionale Bahnnetz angebunden. Regelmäßige Verbindungen ermöglichen eine schnelle und komfortable Anreise in Richtung Köln, Hagen, Frankfurt und Marburg. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch ein gut ausgebautes Busnetz, das eine reibungslose Verbindung innerhalb der Stadt und zu den umliegenden Stadtteilen gewährleistet.



???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2026.  
 Endenergieverbrauch beträgt 14.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

???????? ??????????: 25049003 - 57072 Siegen

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

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

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)