

Siegen

# Einzigartige Immobilie aus Arztbesitz in begehrter Lage von Siegen

Objektnummer: 24049022

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 617 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24049022	Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1978	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	221.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010



Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie



**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





Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie




**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem ca. 617 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 1978 errichtete Objekt befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und bietet Platz für vielseitige Wohnbedürfnisse durch eine Auswahl von insgesamt 9 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Dieses Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine durchdachte Bauweise aus, die nicht nur den Wohnraum optimal nutzt, sondern auch eine interessante Raumaufteilung schafft. Ein besonderes Highlight des Hauses ist das runde Treppenhaus, das einen attraktiven architektonischen Akzent setzt und die verschiedenen Ebenen des Hauses elegant miteinander verbindet. Der Wohnbereich punktet mit einer hochwertigen Ausstattung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die zentrale Heizungsanlage aus dem Jahr 2010 und ein Kamin im Wohnzimmer sorgen dabei für eine angenehme Atmosphäre und effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Materialien und Ausstattungen sind auf einem gehobenen Niveau, was sich in der Wahl der Bodenbeläge, der verbauten Fenster sowie der sanitären Einrichtungen widerspiegelt. Mit einer Modernisierung können Sie den Charme und die Funktionalität dieses Objekts auf ein zeitgemäßes Niveau heben und dabei einen Wohnraum verwirklichen, der perfekt zu Ihren Wünschen passt. Nach dem Betreten des Hauses befindet sich gleich rechts die großzügig geschnittene Küche. Sie bietet genügend Stauraum und Arbeitsfläche für ambitionierte Hobbyköche. Angrenzend finden Sie einen großen Hauswirtschaftsraum. Die Küche ist getrennt vom einladenden Essbereich, was man aber auch offen gestalten könnte. Erleben Sie den besonderen Wohnkomfort einer Immobilie, die alle wesentlichen Räume auf einer Ebene vereint. Sie eignet sich hervorragend für alle, die Wert auf Übersichtlichkeit und ein harmonisches Wohnkonzept legen. Im Obergeschoss befinden sich drei separate Kinderzimmer und garantieren Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder. Jedes Schlafzimmer ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume und ein kleines Gästezimmer evtl. für eine spätere Pflegekraft. Der Außenbereich des Hauses besticht durch seinen gepflegten Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Ob ein gemütlicher Grillabend auf der Terrasse oder ein sonniges Nachmittagsvergnügen im Garten – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Eine abschließbare Doppelgarage sorgt dafür, dass Ihre Fahrzeug stets sicher untergebracht ist, und bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Zusammenfassend stellt dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus überlegter Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einem großzügigen Platzangebot dar. Es ist ideal für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit

vielen Möglichkeiten suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Virtueller  
Besichtigungslink: <https://www.von-poll.com/tour/siegen/DEwR>

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Ausstattung und Details

- Schieferdacheindeckung
- Gut gepflegt, jedoch mit Renovierungsbedarf
- Heizung Baujahr 2010 Gas
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Terrassentüre erneuert
- Tolle Lage. Nur wenig Meter vom Wald entfernt
- Gute Wohnlage, gute Anbindung an Autobahn
- 1 Besitz
- 2 Balkone plus 2 Terrassen
- 3 Badezimmer
- 5 Schlafzimmer

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 221.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

Objektnummer: 24049022 - 57072 Siegen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)