

Siegen / Weidenau

# Schicke Eigentumswohnung in Weidenau

Objektnummer: 25049022

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25049022      |
| Wohnfläche   | ca. 42 m²     |
| Etage        | 2             |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1999          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 109.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 112.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |



Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

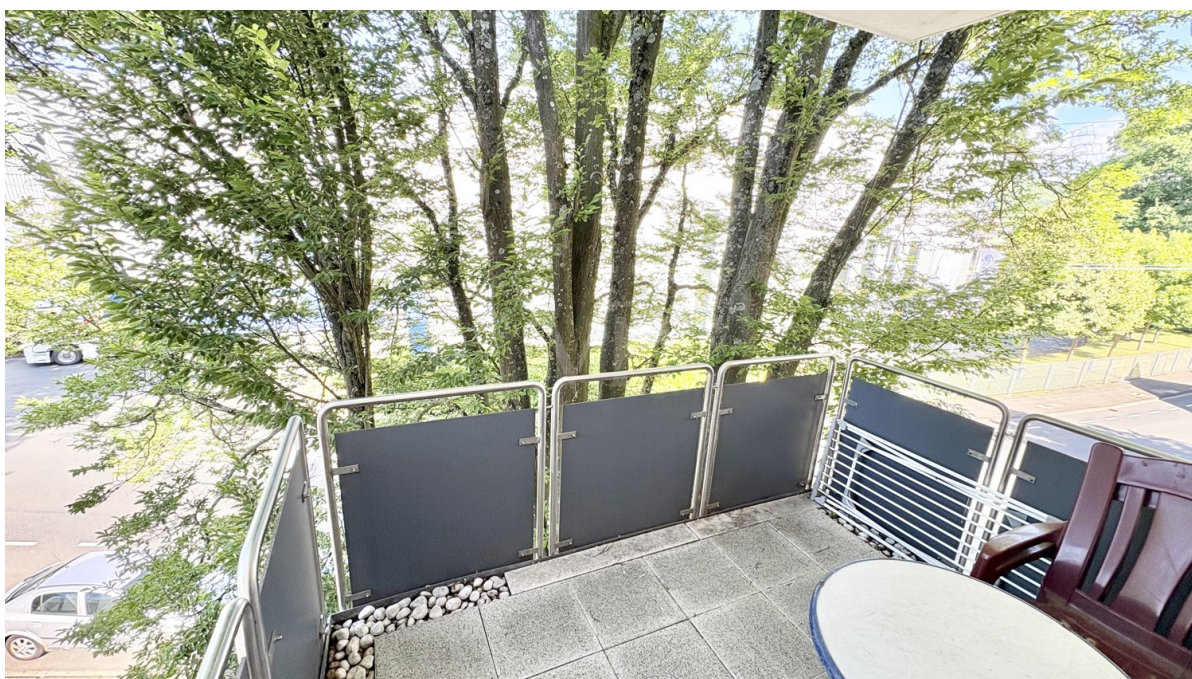
## Die Immobilie





Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Dominic Bender | ☎ 0271 - 31 76 62 0

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



Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> befindet sich in einer beliebten Lage von Siegen-Weidenau.

Die Aufteilung ist kompakt und durchdacht: Ein heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, ein separates Schlafzimmer mit Waschmaschinenstellplatz sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer sorgen für ein angenehmes Wohnen. Der Mix aus Fliesen- und Laminatboden schafft ein modernes, pflegeleichtes Wohnambiente.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung. Ein eigener Kellerraum und ein PKW-Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist bereits bezugsbereit – hier können Sie sofort einziehen.

Die zentrale Lage in Weidenau bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und zur Universität Siegen.



Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1999
- gepflegter Zustand
- Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- überdachter Balkon
- Einbauküche inklusive
- Laminat- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- eigener Kellerraum
- eigener PKW-Stellplatz
- Sofort bezugsbereit
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Objektnummer: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Alles zum Standort

Weidenau ist ein Stadtteil der nordrhein-westfälischen Großstadt Siegen. Weidenau liegt im Nordosten des Siegener Stadtgebietes und grenzt im Norden an Niedersetzen und Geisweid, im Westen an Birlenbach, im Süden an Siegen-Mitte und Richtung Osten an Bürbach sowie nordöstlich an Dreis-Tiefenbach, das zur Stadt Netphen gehört.

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: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25049022 - 57076 Siegen / Weidenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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