

Siegen

# Familientaugliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Siegen-Geisweid

Objektnummer: 25049009

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 630 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

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

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25049009	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse
Badezimmer	2		
Baujahr	1952		

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	508.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25049009 - 57078 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



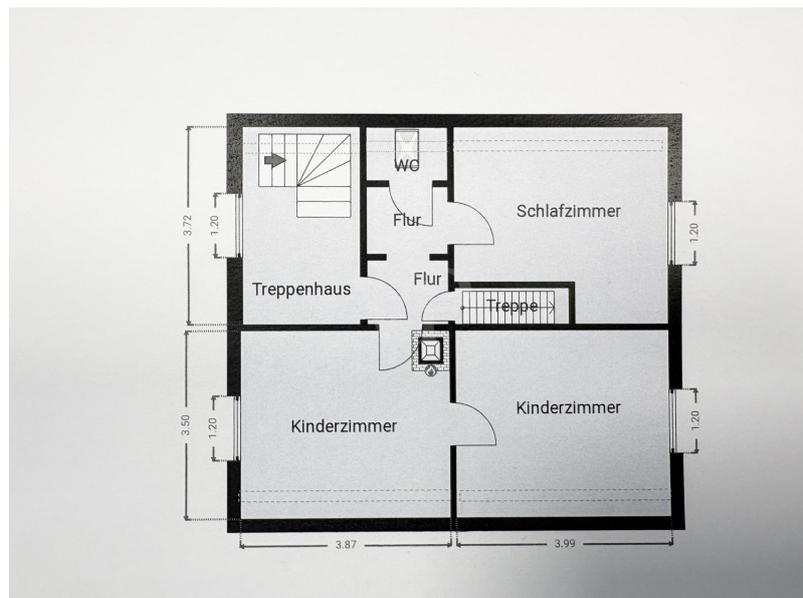
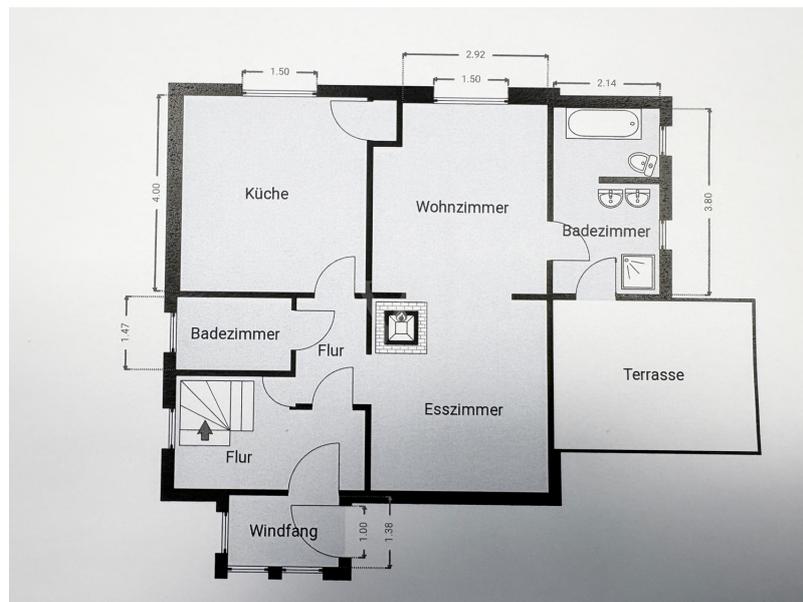
### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

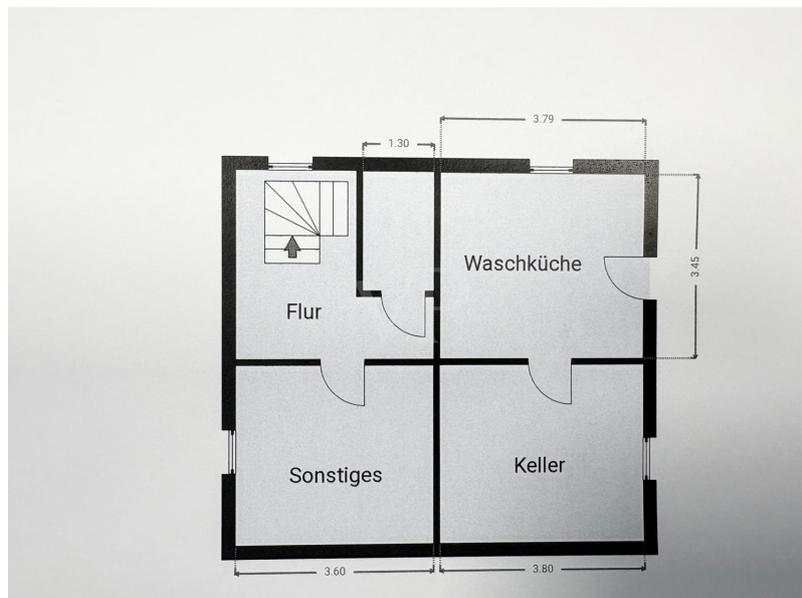
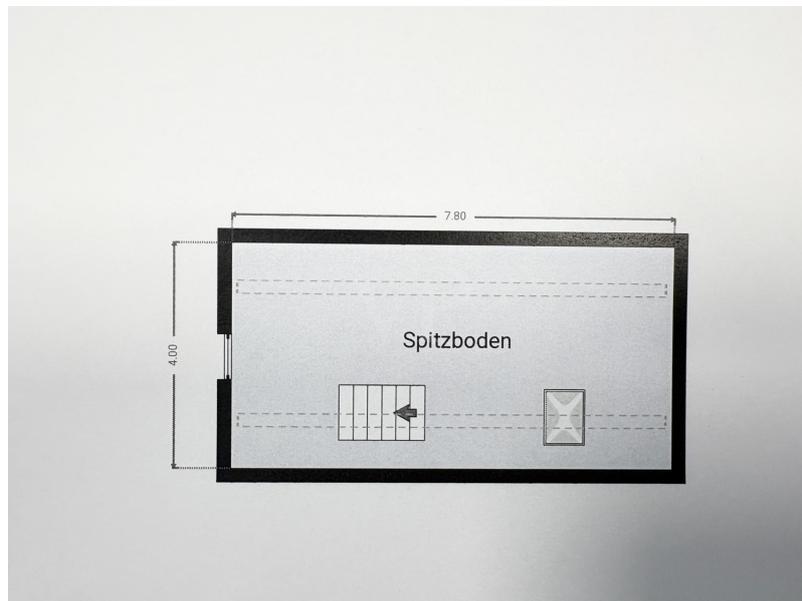
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## 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: 25049009 - 57078 Siegen

## Ein erster Eindruck

Dieses familientaugliche Einfamilienhaus, befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Siegen-Geisweid und bietet eine ideale Möglichkeit für Familien, die sich ein Zuhause mit einem großzügigen Grundstück wünschen. Aktuell ist dieses Haus noch bis ca. September 2025 vermietet. Das Objekt besticht durch eine durchdachte Raumverteilung, die optimalen Wohnkomfort bietet und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiger Wohn-/Essbereich mit einem Holzofen welcher eine behagliche Wärme an kalten Tagen gibt. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich 2 Badezimmer. Eines davon im renoviertem Zustand mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer und 2 weitere Kinderzimmer, die individuell genutzt werden können. Sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Der vorbereitete Spitzboden mit ca. 21 m<sup>2</sup> wohnraumähnlicher Nutzfläche bietet die Möglichkeit für einen weiteren Raum. In der Vollunterkellerung finden alle Ihre Habseligkeiten genügend Stauraum. Von dort aus haben Sie auch den direkten Zugang zum Garten. Die zentrale Gasheizung ist modernisierungsbedürftig. Dies bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, die Heizung nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren, um Energieeffizienz und Kosteneinsparungen zu optimieren. Erfreulicherweise ist bereits eine Photovoltaikanlage installiert, was zukünftig zur weiteren Reduzierung der Energiekosten beitragen kann. Besonders erwähnenswert ist das großzügige Grundstück, das reichlich Platz für Kinder zum Spielen bietet. Ein Garten lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu genießen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Umfeld ist durch seine Ruhe und dennoch zentrale Lage gekennzeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die gute Infrastruktur und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen diese Immobilie zu einem idealen Ausgangspunkt für Berufspendler und Familien. Zusammenfassend bietet dieses freistehende Einfamilienhaus eine solide Grundlage für ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial für individuelle Anpassungen. Es vereint eine attraktive Lage mit einem großzügigen Raumangebot und der Möglichkeit zur energetischen Optimierung durch die Nutzung erneuerbarer Energien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Ausstattung und Details

- gepflegt, jedoch mit Modernisierungsbedarf
- tolle und ruhige Wohnlage
- gute Anbindung an die Autobahn
- Photovoltaikanlage vorhanden
- Einbauküche vorhanden
- Haustüre erneuert
- 1 Badezimmer mit Badewanne renoviert
- große Terrasse mit Garten
- 2 Badezimmer
- 3 Schlafzimmer
- vollunterkellert

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## Alles zum Standort

Geisweid ist ein Stadtteil der Universitätsstadt Siegen. 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 Sieberg 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: 25049009 - 57078 Siegen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 508.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Objektnummer: 25049009 - 57078 Siegen

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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