Siegen

Einfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Weidenau

??????? ????????: 25049015

???? ??????: 325.000 EUR • ?????????: ca. 91 m^2 • ???????: 3 • ?????? ???: 399 m^2

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

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

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

?? ??? ?????

??????? ????????	25049015
?????????	ca. 91 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1975

???? ??????	325.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.08.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	203.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1975

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

?? ???????

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

?? ???????

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

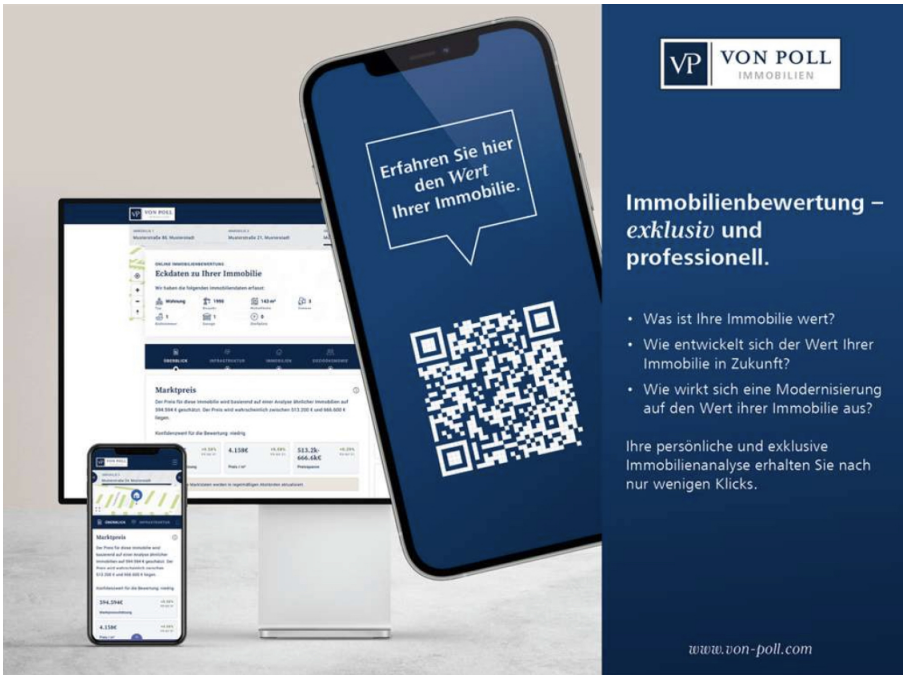
?? ???????

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

?? ???????

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

?? ???????

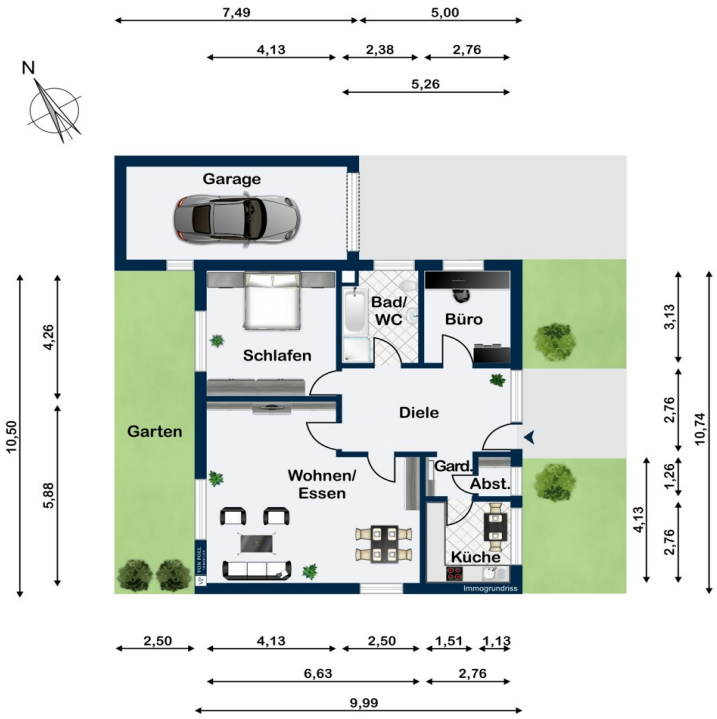


??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

?? ???????

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

??????



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

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante, ebenerdige Immobilie aus dem Baujahr 1975 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 91 m², einer durchdachten Raumaufteilung, zahlreichen Modernisierungen und einem liebevoll angelegten Garten samt Garage. Ob als Altersruhesitz, komfortables Zuhause für Paare oder stilvolles Wohnen mit Home-Office – hier erwartet Sie eine Immobilie mit Herz und Verstand.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Ihnen viel Platz für Garderobe und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein kleiner, gut geschnittener Raum eignet sich hervorragend als Büro oder Hobbyraum – perfekt angepasst an die Anforderungen des heutigen Alltags.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für erholsame Nächte und Stauraum für Ihre Einrichtung. Das teilrenovierte Badezimmer ist mir Dusche sowie Badewanne ausgestattet.

Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit besticht. Von hier aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein einlädt. Die angrenzende Küche ist durch eine zusätzliche Innendämmung (aus dem Jahr 2021) energetisch optimiert und lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Im Jahr 2015 wurden sämtliche Fenster erneuert und mit hochwertigen Aluminiumrollläden ausgestattet, die bequem elektrisch gesteuert werden können. Zeitgleich erfolgten die Erneuerung der Haustür, die Modernisierung des Sicherungskastens sowie der Austausch aller Heizkörper inklusive neuer Thermostatventile. Auch der Gartenzaun wurde im Zuge dieser Maßnahmen vollständig erneuert.

2019 folgte die aufwendige Sanierung des Dachs mit einer hochwertigen Aufdachdämmung von 120 mm, wodurch nicht nur der Wohnkomfort, sondern auch die Energieeffizienz verbessert wurde. Die Küche erhielt 2021 zusätzlich eine 30 mm starke Innendämmung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das elektrische Garagentor wurde im Jahr 2024 eingebaut. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008.

Der gepflegte Garten mit Terrasse rundet das Gesamtbild ab – hier genießen Sie

Privatsphäre und viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung. Die dazugehörige Garage bietet Ihnen sicheren Stellplatz und zusätzlichen Stauraum.

Einziehen und wohlfühlen! Diese liebevoll modernisierte Immobilie verbindet ebenerdiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und einem wunderschönen Garten. Sie eignet sich hervorragend für alle, die Komfort, Ruhe und eine solide Bausubstanz zu schätzen wissen – sei es als Altersruhesitz, Kapitalanlage oder modernes Zuhause mit viel Lebensqualität.

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

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

- barrierefreies Wohnen möglich
- 3 ZKB
- Badezimmer teilrenoviert
- 2015 Fensteraustausch, Alurolladen mit elektrischer Steuerung
- 2015 Modernisierung Sicherungskasten
- 2015 Erneuerung Haustür
- 2015 Austausch aller Heizkörper mit neuen Thermostaten
- 2015 neuer Gartenzaun
- 2019 Dachsanierung mit Aufdachdämmung (120mm)
- 2021 Küche von innen gedämmt (30mm)
- Gaszentralheizung Bj. 2008
- 2024 elektrisches Gartentor

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

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

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Siegener Stadtteil Weidenau, einer zentralen und gleichzeitig naturnahen Adresse. Die Umgebung besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Siegener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Siegen-Weidenau liegt nur rund 500 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

Trotz der zentralen Lage bietet die unmittelbare Umgebung auch ein hohes Maß an Lebensqualität: Spazierwege entlang der Sieg, grüne Naherholungsflächen und Sporteinrichtungen sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 203.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
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.

??????? ????????: 25049015 - 57076 Siegen

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

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

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com