Siegen / Bürbach

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

***CODICE OGGETTO: 25049018***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 455.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 228 $m^2$ • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 584 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25049018 |
| Superficie netta | ca. 228 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 9 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1982 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 455.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 37 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Classe Energetica | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

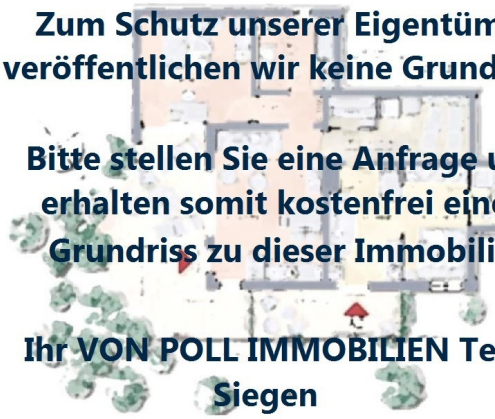
# La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# Una prima impressione

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1982 befindet sich in ruhiger Lage von Siegen-Bürbach und bietet mit insgesamt rund 228 m² Wohnfläche viel Platz für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Die Immobilie teilt sich in eine Haupteinheit mit ca. 186 m² und eine separate Einliegerwohnung mit ca. 42 m² auf – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung oder das Arbeiten von Zuhause. Hinzu kommt eine Nutzfläche durch Keller von ca. 40 m².

Insgesamt stehen Ihnen neun Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche. Der Wohnraum der Haupteinheit wird durch einen Kaminofen abgerundet, der für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Der Außenbereich bietet mit einer gemütlichen Terrasse und einem kleinen, gepflegten Garten ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Die ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet unterstreicht den familienfreundlichen Charakter dieser Immobilie.

Virtueller Schlüssel: https://von-poll.com/tour/siegen/xQ6g

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# Dettagli dei servizi

- Einliegerwohnung
- Garage
- 3 Badezimmer
- Kamin
- Terrasse

Grundbesitzabgaben (Abfallgebühren, Winterwartungsgebühren, Niederschlagswassergebühren):
ca. 100€ p.M.
Versicherung: 557€ p.J
Strom ELW: ca. 34€ p.M
Strom Hauptwohnung: ca. 102€ p.M

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# Tutto sulla posizione

Die Universitätsstadt Siegen liegt im südlichen Nordrhein-Westfalen und bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, vielfältiger Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Mit ihrer grünen Hügellandschaft, dem kulturellen Angebot und der guten Verkehrsanbindung ist die Stadt ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufstätige und Studierende.

Der Stadtteil Bürbach überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Lage am östlichen Stadtrand. Umgeben von Wiesen und Wäldern, lebt man hier naturnah und dennoch stadtnah. Die Siegener Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld. Bürbach bietet somit ein ideales Umfeld für alle, die Erholung im Grünen suchen, aber nicht auf städtische Annehmlichkeiten verzichten möchten.

Bürbach ist sowohl innerstädtisch als auch überregional gut angebunden. Die Siegener Innenstadt erreicht man in rund 10 Minuten mit dem Auto oder bequem mit dem Bus. Die nahegelegene Hüttentalstraße (HTS, B62/B54) führt direkt zur Autobahn A45, die Siegen mit Dortmund im Norden und Frankfurt im Süden verbindet.

Die umliegenden Städte wie Kreuztal, Olpe, Gummersbach oder Dillenburg sind ebenfalls schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof Siegen bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Zugverkehr, unter anderem in Richtung Köln, Hagen, Marburg und Gießen. So ist Bürbach auch für Pendler eine attraktive Lage mit flexiblen Mobilitätsmöglichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25049018 - 57074 Siegen / Bürbach**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Günther

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com