Siegen / Weidenau

Attraktives Anlageobjekt in zentraler Lage

Objektnummer: 26049010



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262.94 m^2 • GRUNDSTÜCK: 406 m^2

Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

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

Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26049010
Wohnfläche	ca. 262.94 m²
Dachform	Satteldach
Badezimmer	5
Baujahr	1957

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Vermietbare Fläche	ca. 262 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	118 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

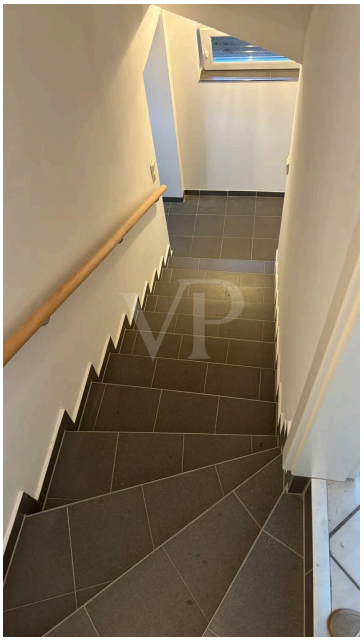
Die Immobilie





Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte, die im Jahr 1957 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von 406 qm befindet. Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage am Weidenauer Giersberg. Hier liegt eine hervorragende Infrastruktur vor und garantiert eine gute Vermietbarkeit. Es sind insgesamt fünf Wohnungen vorhanden. Eine detaillierte Aufstellung folgt. Alle Wohneinheiten sind an langjährige Mieter vergeben. Mit einer Jahreskaltmiete von 33.300 Euro bietet diese Immobilie ein attraktives und renditestarkes Investment.

Umfangreiche Renovierungen der einzelnen Wohnungen wurden in den Jahren 2014 bis 2016 durchgeführt. Die Bäder sind alle erneuert worden. Alle Böden sind mit Laminat oder Vinyl belegt, Wasch- und Kellerräume sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Alle Wohnungen sind mit weißen zeitgemäßen Türen ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um Zweifach- sowie Dreifachverglaste Kunststofffenster. Diese wurden nach Bedarf ausgetauscht. Die Immobilie ist mit einer Ölzentralheizung versehen. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer in den Wohnungen erzeugt. Ein Gasanschluss ist vorhanden. Die Elektrik im Haus wurde ebenfalls in den vorgenannten Renovierungsjahren erneuert. Das Haus verfügt über einen großzügigen Garten, der mit Terrassen für die einzelnen Wohnungen ausgestattet ist.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage, stabile Mieteinnahmen und eine gepflegte Immobilie legen. Hier entstehen keine Mietausfälle/Leerstände durch aufwendige Sanierungs- und/oder Modernisierungsarbeiten.

Gerne stellen wir Ihnen dieses interessante Investment persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Ausstattung und Details

-Wohnung 1: Gartenwohnung: 2 ZKB, ca. 49 qm, Terrasse
-Wohnung 2: Erdgeschoss links: 2 Zimmer inklusive Einbauküche, ca. 43 qm, Terrasse
-Wohnung 3: Erdgeschoss rechts: 2 ZKB, ca. 49 qm, Terrasse
-Wohnung 4: Obergeschoss links: 2 ZKB, ca. 56 qm mit Terrasse im Garten
-Wohnung 5: Obergeschoss rechts: 2,5 ZKB, ca. 66 qm mit Terrasse im Garten
- 4 Kellerräume
- gemeinsamer Waschkeller
- moderne Badezimmer
- Ölzentralheizung
- Fenster mindestens Doppelverglasung, einige Dreifachverglasung
- kein Leerstand/Mietausfall
- Jahreskaltmiete: 33.300,00 Euro

Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Alles zum Standort

Siegen-Weidenau besticht als lebendiger und zugleich sicherer Stadtteil, der durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine solide Infrastruktur überzeugt. Die Präsenz der Universität Siegen verleiht der Stadt ein dynamisches und zukunftsorientiertes Flair, während die gute Anbindung an Bahn und Autobahn eine hervorragende Erreichbarkeit garantiert. Familien profitieren hier von einem stabilen Wohnumfeld mit moderaten Immobilienpreisen und einem nachhaltigen Wachstumspotenzial, das Sicherheit und Wertbeständigkeit vereint.

Der Stadtteil Siegen-Weidenau präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches Wohngebiet, das durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum zur Entfaltung und Erholung, eingebettet in eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungseinrichtungen zu einer umfassenden Förderung der Jüngsten ein: Von der Grundschule Jung-Stilling, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu verschiedenen Kindertagesstätten wie dem KiTa Himmelszelt, sind alle Angebote bequem zu Fuß erreichbar. Für weiterführende Bildung sorgen renommierte Schulen und die Universität Siegen, die in etwa 5 Autominuten erreichbar ist und somit auch älteren Kindern und Jugendlichen eine hervorragende Perspektive bietet. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, sodass Familien sich jederzeit gut betreut wissen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Parks und Sportanlagen wie den Holunderweg und den Friedrich Flender Park, die zu aktiver Freizeitgestaltung und entspanntem Verweilen im Grünen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Märkte, sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine angenehme Alltagsgestaltung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von nur wenigen Gehminuten sowie den Bahnhof Siegen-Weidenau, der mit dem Bus in etwa 5 Minuten erreichbar ist, hervorragend ausgebaut.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, harmonisches und lebenswertes Umfeld legen, bietet Siegen-Weidenau somit eine ideale Kombination aus Bildung, Gesundheit, Freizeit und Infrastruktur. Hier finden Sie einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Erholung genießen können.

Objektnummer: 26049010 - 57076 Siegen / Weidenau

Sonstige Angaben

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: 26049010 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com