Siegen – Kaan-Marienborn

Ein Haus kann man modernisieren. Die Lage nicht.

Objektnummer: 26049018



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 658 m²

Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

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

Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26049018
Wohnfläche	ca. 221 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.11.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	177 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

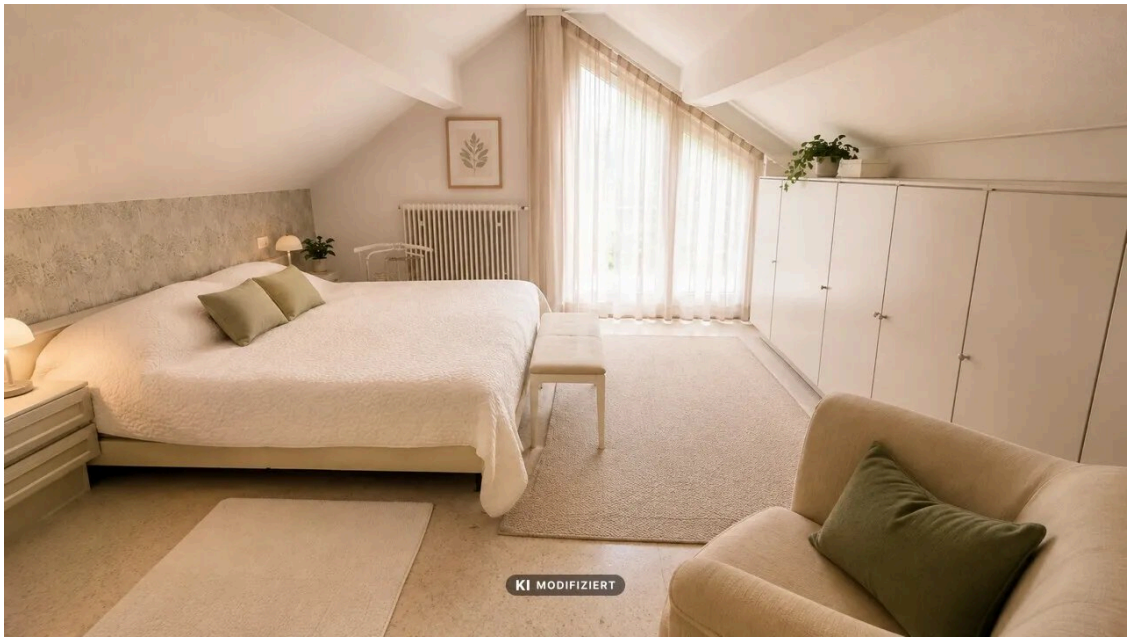
Die Immobilie





Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Die Immobilie

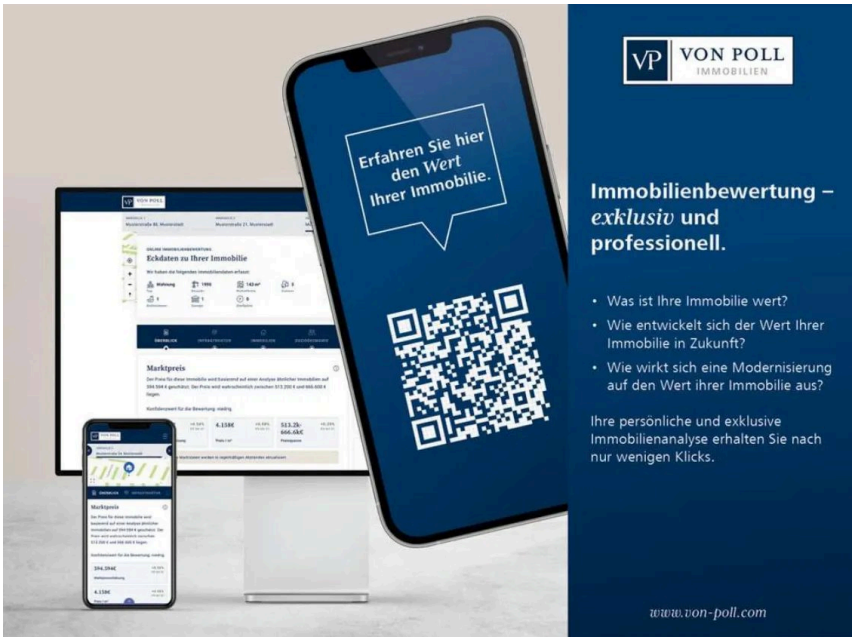




Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Ein erster Eindruck

Gepflegtes Architektenhaus aus 1. Besitz in ruhiger Endlage mit der Chance zur attraktiven Neugestaltung.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 221 m². In dieser Gesamtfläche sind ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 52 m² sowie eine Einliegerwohnung mit ca. 55 m² enthalten. Dadurch eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 658 m² mit vielseitige Möglichkeiten für Familien und all jene, die Wert auf Raum und Komfort legen. Insgesamt umfasst das Haus acht Zimmer, von denen fünf als Schlafzimmer nutzbar sind, sowie drei voll ausgestattete Badezimmer, was sowohl Privatsphäre als auch Flexibilität im Alltag garantiert. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich hervorragend zur sofortigen Übernahme.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von gepflegten Gärten und Hecken sowie weiteren Einfamilienhäusern im klassischen Stil. Die Außenansicht ist geprägt von einem Satteldach und einer weißen Putzfassade. Der Hauseingang wird flankiert von einem liebevoll angelegten Vorgarten. Eine separate Garage befindet sich vor dem Haus und bietet bequem Platz für ein Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügig angelegte Diele mit offenem Treppenhaus in Holzoptik und eleganten Metallgeländern sowie großen Spiegel- und Flächenelementen, die für ein freundliches Ambiente sorgen. Die zentrale Ölheizung gewährleistet das ganze Jahr über eine angenehme Wärme.

Der Küchenbereich ist offen gestaltet, mit einer Einbauküche und direktem Zugang zum Essbereich. Hier lässt sich komfortabel kochen und gemeinsam Zeit verbringen. Das Esszimmer bietet einen schönen Ausblick durch große Fensterflächen auf die grüne Umgebung und schafft ein harmonisches Wohngefühl. Das angrenzende Wohnzimmer mit großen Panoramafenster sorgen für viel Tageslicht und einen ansprechenden Blick ins Grüne. Es besteht die Möglichkeit, im Wohnzimmer einen Kamin einzubauen.

Vom Wohnzimmer gliedert sich ein schönes Lesezimmer ab, was direkten Zugang zur Terrasse bietet und zum entspannen einlädt. Die Flurbereiche sind hell gestaltet und verbinden fließend die einzelnen Räume des Hauses.

Dank der durchdachten Ausrichtung präsentiert sich das gesamte Haus zu jeder

Tageszeit lichtdurchflutet. In der nach Osten ausgerichteten Küche lassen sich bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen genießen. Im Laufe des Tages wandert das natürliche Licht durch die weiteren Wohnbereiche und schafft dort eine warme und behagliche Atmosphäre. Am Abend lädt schließlich das Lesezimmer dazu ein, bei den letzten Sonnenstrahlen des Tages entspannt den Tag ausklingen zu lassen.

Die Schlafzimmer verteilen sich auf verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Einrichtungsoptionen. Das Dachgeschoss wurde zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut und eignet sich als besonders großzügiges Schlafbereich mit erhöhten Decken, bodentiefen Fenstern und ausreichend Platz.

Alle drei Badezimmer sind mit klassischen Fliesen, Badewanne oder Dusche sowie dezenten Einbauten ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

Diese zeitlos gestaltete Immobilie vereint Großzügigkeit, Funktionalität und ein repräsentatives Erscheinungsbild – ideal für Käufer, die Raum zur Entfaltung und ein gepflegtes Zuhause suchen.
Die Einliegerwohnung ist aktuell vermietet.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

Den 360°-Rundgang finden Sie hier:
https://von-poll.com/tour/siegen/FJye

Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Ausstattung und Details

- Echtholzparkett
- lichtdurchflutet
- Überdachte Terrasse
- Schlafen und Wohnen auf einer Ebene möglich
- gemütliche Bibliothek
- Garage
- schöner Garten
- tolle Aussicht

Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

Alles zum Standort

Kaan-Marienborn, ein lebendiger östlicher Stadtteil von Siegen im Postleitzahlenbereich 57074, besticht durch seine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und wohnlicher Ruhe. Die Stadt Siegen selbst überzeugt mit einer soliden Grundversorgung, einem stabilen Arbeitsmarkt und einer familienfreundlichen Atmosphäre, die Lebensqualität und Sicherheit harmonisch vereint. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch seine Beständigkeit und angenehme Wohnstrukturen geprägt ist, ohne auf eine gute Anbindung an das städtische Leben zu verzichten.

Der Stadtteil Kaan-Marienborn zeichnet sich durch seinen charmanten dörflichen Charakter aus, der zugleich eine stadtnähere Lage bietet – eine Kombination, die besonders Familien anspricht. Die ruhige und sichere Nachbarschaft mit niedriger Bevölkerungsdichte schafft ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die familienorientierte Bewohnerstruktur und die überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser unterstreichen den wohnlichen Charakter dieses begehrten Viertels. Die gute Verkehrsanbindung und das gut ausgebaute Straßennetz ermöglichen zudem kurze Wege zu den zentralen Einrichtungen Siegens, was den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestaltet.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die das Leben für Familien bereichern: Für die Bildung stehen mehrere Kindergärten und Schulen, darunter das Evangelische Familienzentrum Kunterbunt sowie die Freie Christliche Schule Siegen, alle in nur etwa sieben bis elf Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Nähe garantiert kurze und sichere Wege für die Jüngsten. Auch die medizinische Versorgung ist mit niedergelassenen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von rund zwölf bis vierzehn Minuten hervorragend gewährleistet. Für aktive Familien bieten vielfältige Sportmöglichkeiten und Spielplätze, wie die Weisstalhalle und mehrere Grünanlagen in der Umgebung, Raum für Bewegung und Erholung. Kulinarisch laden gemütliche Restaurants und Cafés zu entspannten Stunden ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa an der Haltestelle Kaan-Marienborn Ortsmitte in fünf Minuten Fußweg, optimal, sodass auch Pendler und Familienmitglieder ohne eigenes Fahrzeug flexibel bleiben.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und dennoch gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Kaan-Marienborn als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in idealer Weise verbindet. Hier finden Sie ein Umfeld, das nicht nur heute, sondern auch für die Zukunft ein behagliches Zuhause für Groß und Klein verspricht.

Objektnummer: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

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: 26049018 - 57074 Siegen – Kaan-Marienborn

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