Siegen

Lichtdurchflutete Etagenwohnung mit sonnigem Balkon und grünem Ausblick

Objektnummer: 26049022



KAUFPREIS: 337.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

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

Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Auf einen Blick

Objektnummer	26049022
Wohnfläche	ca. 77 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	337.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.10.2037
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	52.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

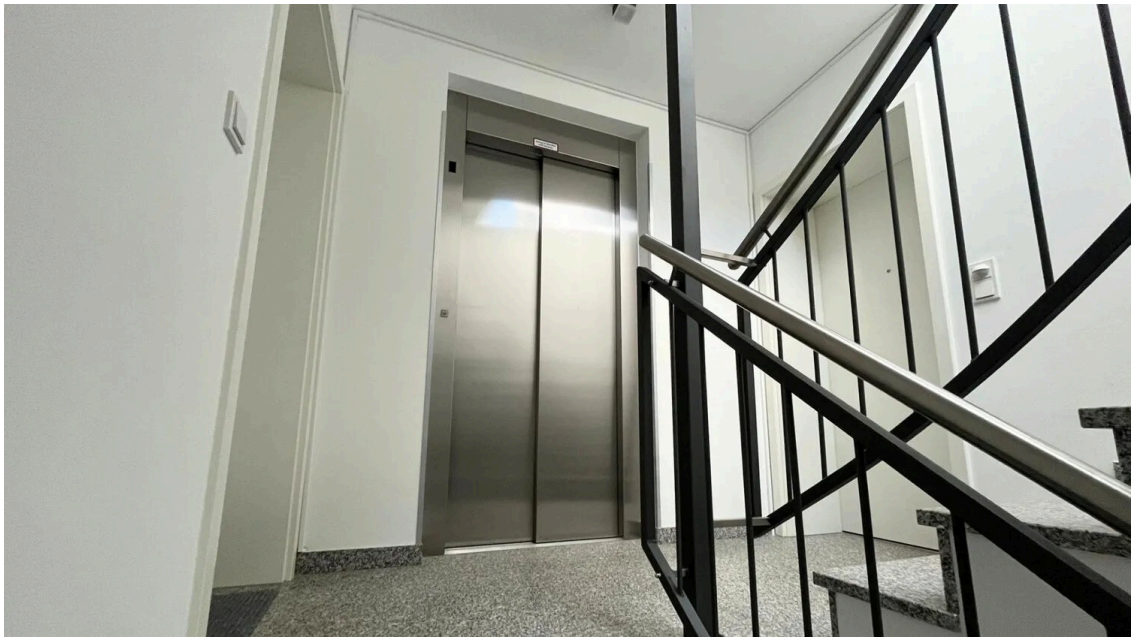
Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie

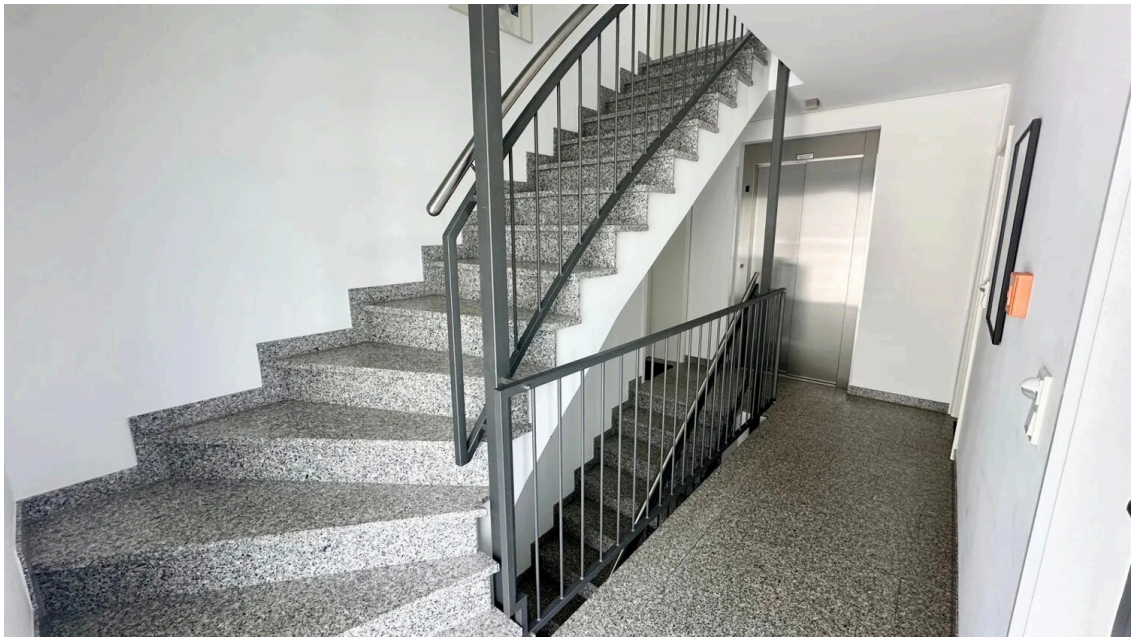




Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Die Immobilie





Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Ein erster Eindruck

Schon von außen vermittelt das Haus einen frischen, modernen Eindruck. Die klare Linienführung der Fassade, das ruhige Weiß und die dunklen Fensterrahmen bilden einen angenehmen Kontrast zu den grünen Pflanzen, die den Eingangsbereich säumen. Ein paar Schritte über das gepflegte, gepflasterte Grundstück, vorbei an dem eigenen Stellplatz, führen direkt zum Hauseingang. Im Inneren empfängt das Treppenhaus mit seinem hellen Granitboden und einem komfortablen Aufzug, der den Alltag spürbar erleichtert.

Die Wohnung selbst öffnet sich mit einem einladenden Flur, dessen hochwertiger Bodenbelag sofort für ein angenehmes Gehgefühl sorgt. Die Fußbodenheizung verteilt eine milde Wärme, die in jedem Bereich spürbar ist. Tageslicht durchflutet die Räume durch großzügige, bodentiefe Fensterfronten und bringt das warme Holz der Böden zum Leuchten. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wirkt großzügig und freundlich, die moderne Einbauküche ist nahtlos integriert und ermöglicht kurze Wege zwischen Kochen und geselligem Beisammensein. Die klare Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich seine eigene Ruhe behält, ohne voneinander abzugrenzen.

Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten mit angenehmer Helligkeit und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das größere Zimmer liegt ruhig, mit Blick ins Grüne und lässt viel Licht herein. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Arbeitsbereich oder Gästezimmer, auch hier fällt der Blick auf das gepflegte Umfeld. Im modern ausgestatteten Bad sorgen helle Fliesen und eine klare Linienführung für einen ruhigen Start in den Tag. Die bodengleiche Dusche, die stilvollen Armaturen und das separate Gäste-WC direkt nebenan bieten Komfort, der im Alltag einfach überzeugt.

Der sonnige Balkon mit Süd-West-Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier schweift der Blick über das sanfte Grün der Nachbarschaft. Nach Feierabend ein Glas Wein, am Wochenende ein Frühstück an der frischen Luft, der Außenbereich ist ein echter Lieblingsplatz. Im Untergeschoss wartet ein eigener Kellerraum auf persönliche Schätze und Vorräte. Auch die Waschküche ist gepflegt und gut ausgestattet, die Wege kurz.

Diese Wohnung verbindet moderne Ästhetik mit wohnlicher Wärme. Hier fühlt sich jeder Tag mühelos besonders an, ein Ort, der den Alltag angenehm begleitet und Raum für persönliche Akzente lässt.

Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Wohnbereichen
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch großzügige, bodentiefe Fenster
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Modernes, stilvoll ausgestattetes Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Moderne Einbauküche
- Sonniger Süd-/West-Balkon mit schönem Blick ins Grüne
- Komfortabler Aufzug im Haus
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Eigener Stellplatz direkt am Haus

Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

Alles zum Standort

Siegen verbindet als gewachsenes regionales Zentrum eine solide wirtschaftliche Basis mit einer guten Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur. Für anspruchsvolle Käufer sind insbesondere die etablierten Wohnlagen mit angenehmer Wohnqualität, verlässlicher Nachfrage und einem im Vergleich zu den großen Metropolräumen attraktiveren Preisniveau interessant. Die Stadt profitiert von ihrer Hochschulpräsenz, einer guten Erreichbarkeit im Alltag und einem Umfeld, das langfristig auf Stabilität und Werthaltigkeit ausgerichtet ist.

Im Stadtteil zeigt sich ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld mit ruhiger, gewachsener Atmosphäre und kurzen Wegen im täglichen Leben. Die Lage vermittelt Verlässlichkeit und Geborgenheit und bietet zugleich jene Nähe zu Infrastruktur und Freizeit, die den Alltag mit Kindern spürbar erleichtert. Gerade für Familien entsteht hier ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnqualität, guter Anbindung und einem Umfeld, das auf ein entspanntes Miteinander ausgerichtet ist.

Im direkten Umfeld ist die Bildungslandschaft erfreulich breit aufgestellt: Die KiTa Himmelszelt liegt nur etwa 2 Gehminuten entfernt, weitere Kindertagesstätten sind in rund 10 Gehminuten erreichbar. Die Jung-Stilling-Schule als Grundschule sowie die Jung-Stilling-Schule selbst befinden sich jeweils in etwa 9 Gehminuten Entfernung, während mit der Rudolf-Steiner-Schule, der Giersberggrundschule und weiteren Schulen zusätzliche Bildungsangebote in rund 15 bis 18 Gehminuten zur Verfügung stehen. Auch die Universität Siegen mit dem Campus Breite Straße ist in etwa 20 Gehminuten erreichbar, was dem Standort eine lebendige, bildungsnahe Prägung verleiht. Für den Alltag ist ebenfalls bestens gesorgt: Der Dornseifers Frischemarkt liegt nur rund 4 Gehminuten entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten ergänzen das Angebot komfortabel. Die Anbindung ist angenehm unkompliziert, mit Bushaltestellen wie Bürbach Auf dem Grümmel in etwa 3 Gehminuten, Weidenau Dicke Eiche in rund 4 Gehminuten und Weidenau Stockweg in etwa 5 Gehminuten; der Bahnhof Siegen-Weidenau ist in ungefähr 23 Gehminuten erreichbar. Für Freizeit und Erholung stehen Spielplätze, Sportflächen und Grünbereiche in kurzer Distanz bereit, darunter ein Spielplatz in rund 6 Gehminuten sowie weitere Anlagen für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien. Auch die Nahversorgung im Bereich Gesundheit ist überzeugend: Hausärztliche Praxen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen liegen in gut erreichbarer Nähe, ebenso wie die Marien Kliniken Siegen und das Klinikum Siegen.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld mit starker Bildungs- und Versorgungsqualität – eine Lage, die langfristig überzeugt und den Familienalltag angenehm begleitet.

Objektnummer: 26049022 - 57074 Siegen

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: 26049022 - 57074 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com