

Siegen

# Einfamilienhaus in zentraler Lage von Siegen/Niederschelden

*Property ID: 23049033*

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 870 m<sup>2</sup>

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 23049033                              |
| Living Space         | ca. 146 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Available from       | According to the arrangement          |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1960                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 259.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 0 m²                                                                  |
| Equipment                     | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | GAS             |
| Energy certificate valid until | 05.07.2032      |
| Power Source                   | Gas             |

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 355.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class  | H                              |

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Möchten auch Sie  
den Wert Ihrer Immobilie  
kennen?

**WIR BEWERTEN  
KOSTENFREI  
IHRE IMMOBILIE.**

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 57080 Niederschelden! Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1960 bietet eine Wohnfläche von 146 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der warmen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Wohn/Essbereich strahlt Gemütlichkeit aus, verstärkt durch einen einladenden Kamin. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr persönliches Wohnkonzept. Das Schlafzimmer überrascht mit einem kleinen begehbaren Kleiderschrank – praktisch und stilvoll. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer, was den Komfort für Sie und Ihre Familie erhöht. Die angelegte Terrasse lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen, während der Garten Raum für Erholung und gesellige Zusammenkünfte bietet. Eine Garage bietet Ihnen nicht nur bequemes Parken, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Außerdem stehen Ihnen zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Das Haus wurde teilweise renoviert, und während es bereits einen charmanten Charakter aufweist, sind weitere Modernisierungsmaßnahmen empfohlen, um diesem Juwel neues Leben einzuhauchen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Niederschelden, was eine bequeme Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet. Entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses und gestalten Sie es nach Ihren individuellen Wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses einzigartige Angebot persönlich zu erleben. Wir freuen uns darauf, Sie durch Ihr neues Zuhause zu führen! Virtuelle Besichtigung unter: <https://tour.ogulo.com/igvq>

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## Details of amenities

- Garage
- Kamin
- Garten
- begehbare Kleiderschrank
- vollunterkellert
- Dachboden
- 2 Badezimmer
- 2 Stellplätze

Nebenkosten:

Gas : 130 EUR p.M.

Gebühren Stadt : 712,87 EUR p.J. Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Straßenreinigung,  
Winterdienst, Niederschlagwasser 178,21 EUR vierteljährlich

Strom : 80 EUR p.M.

Wohngebäudeversicherung: ERGO 485,39 EUR p.J.

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## All about the location

Niederschelden ist ein Stadtteil der Stadt Siegen, die als grünste Großstadt Deutschlands gilt, und liegt im Südwesten der Stadt, ist Teil des Stadtbezirks VI (Süd) und bildet die Landesgrenze zum Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Niederschelden ist mit dem benachbarten Mudersbacher Ortsteil Niederschelderhütte längst zu einem Ort zusammengewachsen. Der Ort liegt im Siegtal zwischen 220 und 330 m Höhe. An der Grenze zu Niederschelderhütte mündet der Gosenbach in die Sieg. Nördlich liegt der 413 m hohe Rothenberg. Niederschelden grenzt an Gosenbach und Siegen im Norden, an Eiserfeld im Osten und Südosten, an Niederschelderhütte (Mudersbach) im Westen und im äußersten Westen an Oberschelden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie einen Kindergarten und eine Grundschule finden Sie direkt im Ortszentrum von Niederschelden. Für mehr Abwechslung und kulturelle Veranstaltungen erreichen Sie die Stadt Siegen in nur wenigen Autominuten.

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 355.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23049033 - 57080 Siegen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45 Siegen  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)