

Siegen

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Siegen-Birlenbach - Ideales Investment für Kapitalanleger

CODICE OGGETTO: 24049005

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 268 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

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

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                   |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24049005              | Prezzo d'acquisto                 | 399.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 268 m²            | Edilizia da rendita fondiaria     | Casa plurifamiliare                                                       |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo        | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 15                    | Modernizzazione / Riqualficazione | 2021                                                                      |
| Camere da letto     | 8                     | Stato dell'immobile               | Curato                                                                    |
| Bagni               | 3                     | Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1993                  | Superficie lorda                  | ca. 0 m²                                                                  |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera | Caratteristiche                   | Terrazza, Balcone                                                         |

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | GAS                                 | Consumo energetico              | 76.30 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.01.2034                          | Classe di efficienza energetica | C                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 |                                 |                     |

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## La proprietà



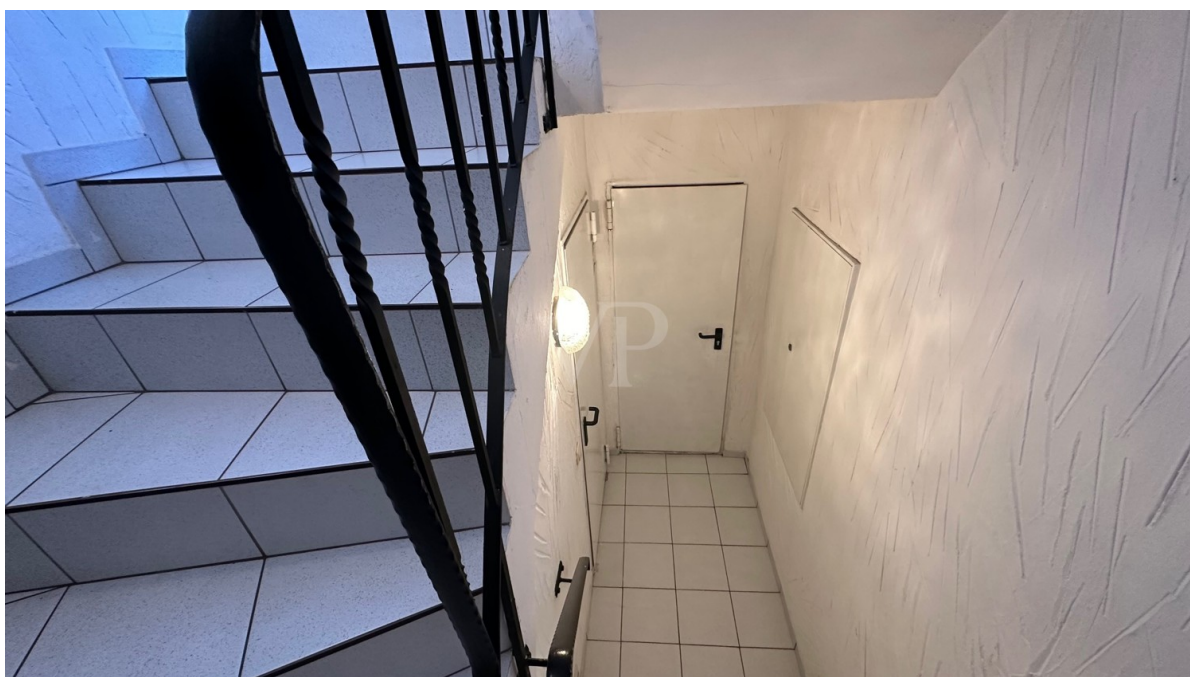
CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## La proprietà



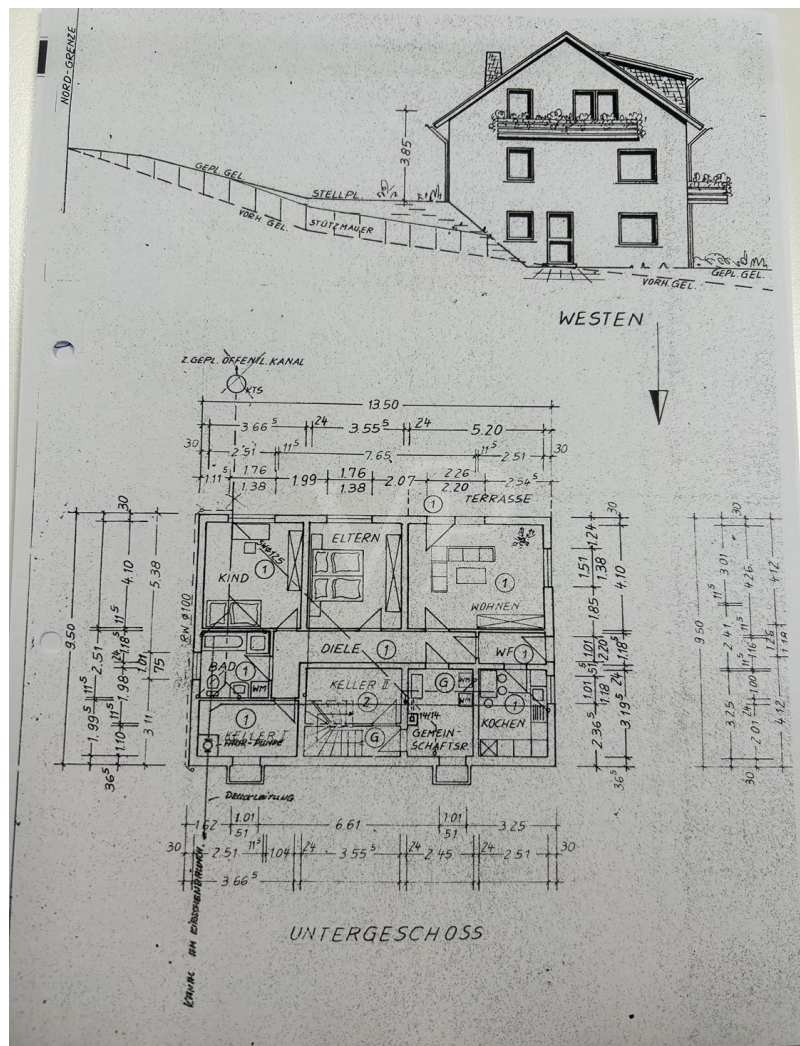
CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

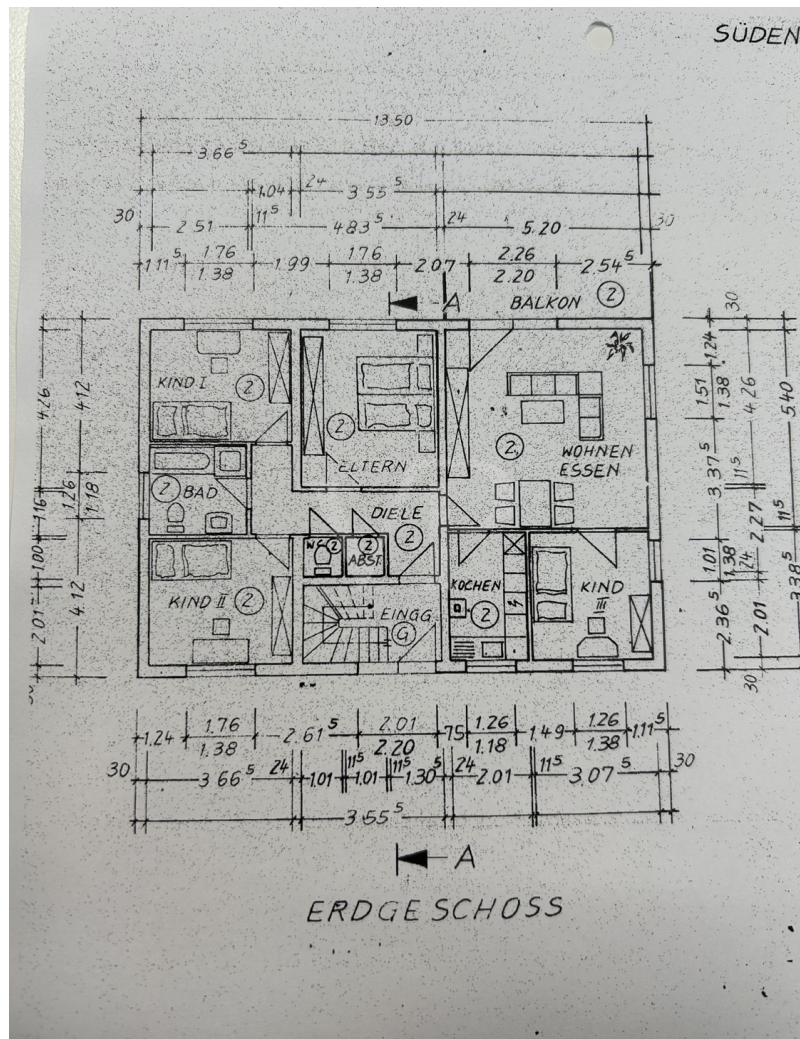
## La proprietà

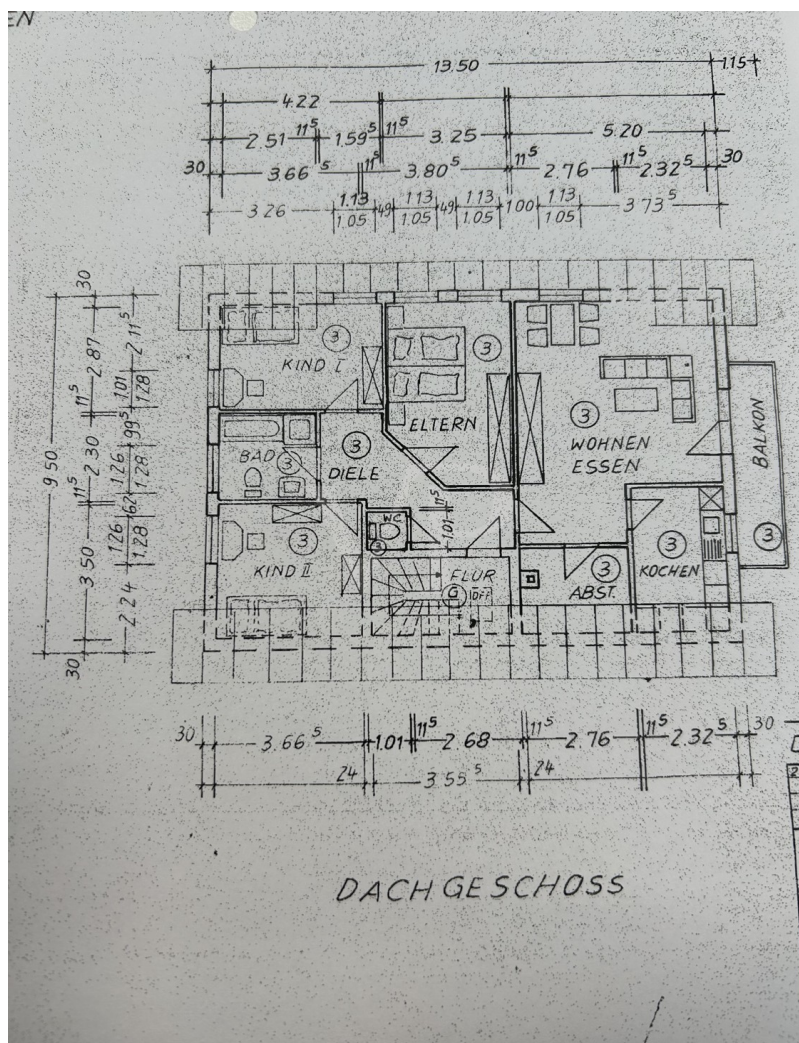


CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## Una prima impressione

Willkommen zu unserem Investmentangebot in Siegen-Birlenbach! Dieses vollständig vermietete Mehrfamilienhaus mit drei Parteien präsentiert sich als ein äußerst attraktives Investment für Kapitalanleger auf der Suche nach einer rentablen Immobilie. Das im Jahr 1993 erbaute Mehrfamilienhaus besticht durch seine solide Bauweise und seine moderne Ausstattung. Im Jahr 2021 wurde eine neue Gasheizung installiert, was nicht nur für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt, sondern auch langfristig zu niedrigeren Betriebskosten beiträgt. Die pro Wohneinheit befindlichen Thermen gewährleistet zudem eine angenehme Raumtemperatur in allen Wohnbereichen. Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von 268 m<sup>2</sup> bietet dieses Mehrfamilienhaus ausreichend Platz für drei separate Wohneinheiten. Jede der Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einladen. Diese Freiflächen bieten den Mietern zusätzlichen Wohnkomfort und tragen zur Attraktivität der Immobilie bei. Das Mehrfamilienhaus verfügt darüber hinaus über fünf Außenstellplätze, die den Mietern bequemes Parken direkt vor der Tür ermöglichen. Die zentrale Lage in Siegen-Birlenbach bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Dank seiner vollständigen Vermietung und der stabilen Mieteinnahmenstruktur ist dieses Mehrfamilienhaus eine äußerst attraktive Investmentmöglichkeit. Es bietet Kapitalanlegern die Chance auf eine zuverlässige Rendite und langfristige Wertsteigerungspotenziale. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine erstklassige Immobilie in Siegen-Birlenbach zu investieren und sich langfristige Mieteinnahmen zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Investment überzeugen! Wichtiger Hinweis: Bei einer Rohrreinigung wurde festgestellt, dass sich ein Abwasserrohr unter der Bodenplatte gesenkt hat. Videodokumentation ist vorhanden. Verstopfungen können verhindert werden, wenn jährlich eine Rohrreinigung von einem Spezialunternehmen durchgeführt wird. Hier kommen jährliche Kosten von ca. 500,- EUR auf den Eigentümer zu. Weitere Informationen auf Anfrage

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## Dettagli dei servizi

- Alle 3 Gaseinzelheizungen aus 2021
  - komplett vermietet
  - die Mieten sind entwicklungsfähig
  - 3 Wohneinheiten
  - 5 Stellplätze
  - Terrasse oder Balkon an jeder Wohneinheit
  - Jahresnettokaltmiete aller Wohnungen= 17.124,- EUR bei 271m<sup>2</sup> / DS 5,30 EUR p.m<sup>2</sup>
- Entwicklungsfähig auf über 25.000,- EUR
- Grundbesitzabgaben: (Grundsteuer, Abfallgebühren, Winterwartung, Niederschlagswassergebühren) 1.804,51 .- EUR jährlich
- Gebäudeversicherung: 1.314,98 .- EUR jährlich
- Wichtiger Hinweis: Bei einer Rohrreinigung wurde festgestellt, dass sich ein Abwasserrohr unter der Bodenplatte gesenkt hat. Videodokumentation ist vorhanden. Verstopfungen können verhindert werden, wenn jährlich eine Rohrreinigung von einem Spezialunternehmen durchgeführt wird. Hier kommen jährliche Kosten von ca. 500,- EUR auf den Eigentümer zu. Weitere Informationen auf Anfrage
- Wohnung 1 UG:
- 78,37 m<sup>2</sup>
  - Kaltmiete: 408,25 .- EUR mtl.
  - Wohnzimmer
  - Eltern Schlafzimmer
  - Kinder Zimmer
  - Bad
  - Kellerraum
  - Kellerraum 2
  - Gemeinschaftsraum
  - Küche
- Wohnung 2 EG:
- 100,79 m<sup>2</sup>
  - Kaltmiete: 534,00 .- EUR mtl.
  - Küche
  - Kinderzimmer
  - Wohn/Essbereich
  - Elternschlafzimmer
  - Kinderzimmer 2
  - Bad

- Kinderzimmer 3

Wohnung 3 DG:

- 91,77 m²

- Kaltmiete: 484,50 .- EUR mtl.

- Abstellraum

- Küche

- Wohn/Essbereich

- Elternschlafzimmer

- Kinderzimmer 1

- Bad

- Kinderzimmer 2

- WC

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## Tutto sulla posizione

Die Universitätsstadt Siegen als Herz der Region Siegerland-Wittgenstein hat rund 110.000 Einwohner und ist Zentrum für Wirtschaft und Kultur im südlichen Westfalen. Der landschaftliche Reiz von Wäldern und Hügeln findet sich auch in der Stadt wieder, die auf 7 Bergen erbaut wurde. Eine reizvolle Altstadt mit historischen Sehenswürdigkeiten und das "Krönchen" als Wahrzeichen der Stadt ergeben ein unverwechselbares Bild. Siegen liegt verkehrsgünstig zwischen Köln und Frankfurt a.M. an der Autobahn A45. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und wird ergänzt durch den in 20 Minuten erreichbaren Siegerland-Flughafen. Der Stadtteil Birlenbach liegt im Nord-Westen der Stadt. Von dort aus ist die Siegener Innenstadt innerhalb von zehn Minuten mit dem Auto zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 24049005 - 57078 Siegen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 76.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24049005 - 57078 Siegen

## Partner di contatto

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

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)