Siegen / Volnsberg

# Attraktive Eigentumswohnung in idyllische Lage von Volnsberg

***??????? ????????: 25049005A***

**???? ??????: 161.000 EUR • ?????????: ca. 64 m$^2$ • ???????: 3**

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25049005A |
| ????????? | ca. 64 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1993 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 161.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 03.05.2028 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 140.00 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1993 |

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

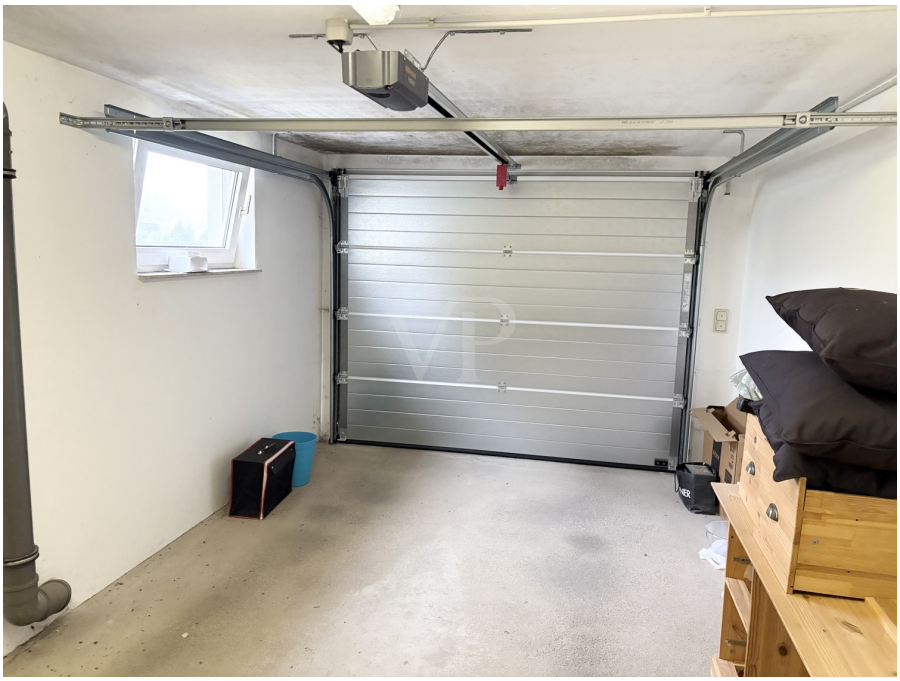
# ?? ???????

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ?? ???????


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit:

Dominic Bender | 0271 - 31 76 62 0

*www.von-poll.com/siegen*

VON POLL FINANCE

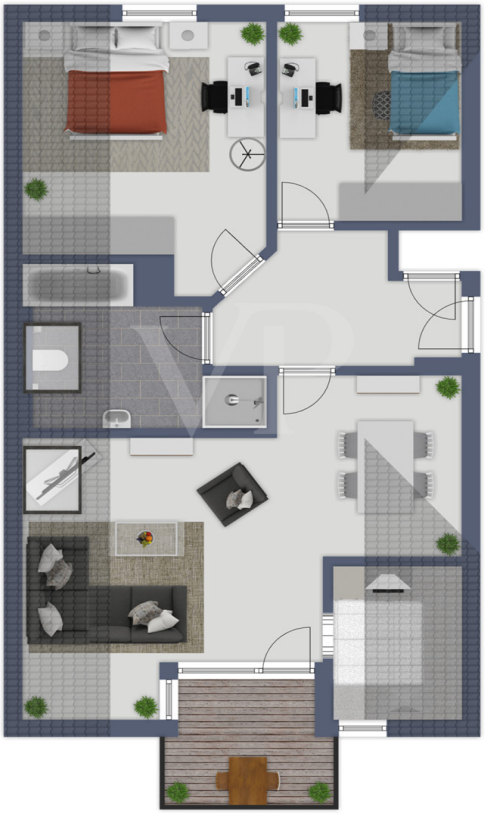
**Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*www.von-poll.com/finanzieren*

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ??????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ??? ????? ????????

In ruhiger und naturnaher Lage von Siegen-Volnsberg befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung mit insgesamt 3 Parteien aus dem Baujahr 1993. Mit einer Wohnfläche von rund 64?m² bietet sie ein helles, freundliches Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie. Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss sowie eine moderne Einbauküche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt.
Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einem schönen Blick ins Grüne zum Verweilen einlädt. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und unterstreichen die offene Atmosphäre der Wohnung. Ein besonderes Plus ist die neuwertige Heizungsanlage aus dem Jahr 2023, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.
Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen sowohl ein eigener PKW-Stellplatz, als auch eine eigene Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Diese erreichen Sie ganz bequem durch das Treppenhaus.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, moderner Ausstattung, naturnaher Lage und das harmonische, familiäre Miteinander macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot.
Das Hausgeld beläuft sich zzt. auf 270,- EUR pro Monat inklusive der Erhaltungsrücklage.

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ????????????? ??? ???????

- Heizung von 2023
- elektrische Garagentore von 2021
- helle und freundliche Einrichtung
- moderne Einbauküche
- Balkon mit Blick in die Natur
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum
- eigene PKW-Garage
- eigener PKW-Stellplatz

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ??? ??? ??? ??????????

Volnsberg ist ein Stadtteil der Großstadt Siegen.
Die Universitätsstadt Siegen befindet sich im Siegerland, nordwestlich des Dreiländerecks Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen. Dadurch bedingt ist Siegen gut an sämtliche Verkehrsnetze angebunden und liegt direkt an der Autobahn A45 zwischen Dortmund und Frankfurt. Das historische Stadtbild wird geprägt durch zwei Schlösser, das Obere und das Untere Schloss, sowie mehrere imposante Kirchengebäude. Die Innenstadt ist unterteilt: Im Siegtal befindet sich die Unterstadt. Unter dem Motto „Siegen zu neuen Ufern“ hat sie in den letzten Jahren durch erhebliche städtebauliche Veränderungen einen neuen und schönen Anstrich erhalten. Die Oberstadt liegt auf dem Siegberg und kann ein knapp tausendjähriges historisches Zentrum vorweisen. Hier gibt es die steilste Fußgängerzone Deutschlands. Bekannt ist Siegen als Geburtsstadt des Barockmalers Peter Paul Rubens.

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**??????? ????????: 25049005A - 57074 Siegen / Volnsberg**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com