

# Exposé

## Wohnung in Siegen

**Einzugsbereite sanierte ETW, Balkon, Aufzug & Garage  
im Herzen von Siegen!**



Objekt-Nr. OM-436795

### Wohnung

Verkauf: **184.000 €**

Ansprechpartner:  
David Erich

57072 Siegen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                     |              |                |
|-----------------------|---------------------|--------------|----------------|
| Baujahr               | 1975                | Schlafzimmer | 1              |
| Zimmer                | 2,50                | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche            | 72,00 m²            | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger         | Gas                 | Garagen      | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €            | Stellplätze  | 1              |
| Übernahme             | sofort              | Heizung      | Zentralheizung |
| Zustand               | Erstbez. n. Sanier. |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Wohnung, in die Sie einfach einziehen können ohne Baustelle, ohne Handwerker, ohne Überraschungen? Dann haben Sie sie gerade gefunden.

Diese helle Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss wurde 2026 von Grund auf neu renoviert. Neuer Boden, neues Bad, neue Elektrik, neue Heizkörper, hier wurde nicht gespart. Das Ergebnis: ein Zuhause, das sich wie neu anfühlt.

Was Sie erwartet:

- ✓ Großer Balkon – Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien
- ✓ 1. Obergeschoss mit Personenaufzug – barrierearmer Alltag für jede Lebensphase
- ✓ Eigener Kellerraum – genug Platz für alles, was nicht in die Wohnung muss
- ✓ Neuer hochwertiger Bodenbelag in allen Räumen, inkl. Holzfensterbänken
- ✓ Komplett saniertes Badezimmer – modern und zeitlos
- ✓ Neue Elektroinstallation: Unterverteiler, FI-Schutzschalter, Schalter & Steckdosen
- ✓ Neue Heizkörper in allen Räumen – spürbar effizienter, niedrigere Heizkosten
- ✓ Sofort bezugsfertig – kein Cent mehr investieren nötig

Kein Renovierungsstress. Kein Handwerker-Chaos. Nur Ihr neues Zuhause – ab dem ersten Tag. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug

## Lage

Stadtleben trifft Natur, das Beste aus zwei Welten vereint: die Ruhe und das Grün eines Hangviertels hoch über der Stadt, kombiniert mit kurzen Wegen in die Innenstadt.

Ruhig wohnen, nah an allem. Wer hier wohnt, lebt in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr und ist trotzdem in ca. 15 Minuten zu Fuß im Siegener Zentrum. Der Hauptbahnhof mit direkten Verbindungen nach Köln und Frankfurt ist bequem erreichbar.

Wer lieber fährt: Die Anbindung über die B54 (Hüttentalstraße) und die A45 macht die Lage der Wohnung zur idealen Adresse für Pendler.

Unmittelbar angrenzend liegt der Emmy-Noether-Campus der Universität Siegen mit Bushaltestelle direkt vor dem Haus (Linie C111/C114). Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Universitätsstandorte, das Siegener Zentrum und den ZOB ohne eigenes Auto. Ein echter Vorteil für alle, die auf den ÖPNV setzen oder gut vernetzt sein wollen.

Auf einen Blick:

Im Herzen von Siegen | Ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr

Ca. 15 Minuten zu Fuß zur Siegener Innenstadt & Hauptbahnhof

Bushaltestelle Emmy-Noether-Campus direkt vor dem Haus (Linie C111/C114)

B54 & A45 in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler

Waldlage: Natur und Erholungsflächen direkt vor der Haustür

Emmy-Noether-Campus der Uni Siegen fußläufig

Medizinische Versorgung & Dienstleister in der Umgebung

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 301,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | H                |

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Übergang Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Beispiel Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick



Balkon

# Exposé - Galerie



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

