

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Siegen

**Privat & ruhig ohne direkte Nachbarn | Garten +  
Terrasse | 103 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-445301**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Tomek Düb

57080 Siegen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Alltagserleichterung suchen.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie:

keine direkten Nachbarn, die in Ihre Fenster schauen

Garten und Außenbereich bieten echte Privatsphäre.

Parken direkt vor der Haustür

Tor elektrisch mit Fernbedienung

Einkäufe: Auto → Tür → drin (ohne Treppen, ohne Schleppen)

Das ist in vielen Lagen in Siegen ein echter Luxus.

Zusätzlich:

Garage (elektrisch) + Platz für Auto, Fahrräder, Motorrad

weitere Stellplätze vor dem Haus und entlang der Straße.

Garten & Außenbereich

privater, gepflegter Garten

Terrasse direkt von der Küche erreichbar

sonnig, aber angenehm im Halbschatten

ideal für:

Frühstück, Essen draußen

Kinder spielen sicher (komplett eingezäunt)

Extras:

Gartenhaus

Grill + Feuerstelle

Platz für eigenen Anbau (Hochbeet etc.)

Garten und Haus bilden eine geschützte, ruhige Wohlfühlzone.

Erdgeschoss:

große Küche (2020, viel Stauraum)

direkter Zugang zum Garten

Wohn-/Essbereich

kleines Bad / Waschraum (Waschmaschine + Trockner)

Abstellraum unter der Treppe

Dachgeschoss:

3 Zimmer

flexible Aufteilung (ein Raum ist Durchgangszimmer)

ideal z.B.:

Wohnzimmer oben + Schlafzimmer + Büro

oder

Kinderzimmer + Elternbereich

modernes Badezimmer (2019–2020):

Badewanne + Dusche

Dachfenster (viel Licht, Blick in den Himmel)

Zustand & Modernisierung

umfassende Modernisierung: 2019–2020

neue Elektrik

neue Fenster (Doppelverglasung)

neue Böden und Fliesen

neue Heizkörper

neue Bäder

Wände glatt (keine Tapeten)

Vorteil: kein aufwendiges Entfernen alter Tapeten nötig.

Diese Immobilie ist perfekt für:

Familien mit Kindern

Menschen, die Ruhe und Privatsphäre suchen

Käufer, die keine Lust auf Renovierung haben

alle, die komfortables Parken + direkten Zugang schätzen.

Die Wohneinheit ist baulich und funktional getrennt und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre – vergleichbar mit einem Einfamilienhaus (Zweifamilienhaus + Wohneinheit + Hauscharakter)

## **Ausstattung**

Zusätzlich:

Nichtraucher-Haushalt seit der Renovierung

Heizung & Kosten

Ölzentralheizung (gemeinschaftlich)

Aufteilung: 45% / 55%

reale Heizkosten:

ca. 120–140 € / Monat (inkl. Warmwasser)

basierend auf dokumentierten Daten seit 2020

Anlage geprüft 2025:

keine Mängel festgestellt

Weitere Infos

Baujahr: 1967

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

Grundstücksanteil: ca. 360 m<sup>2</sup>

Teilung nach Teilungserklärung (klare Regelung)

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Haus befindet sich in einer gemischten Umgebung mit kleineren Gewerbebetrieben – ohne Lärm oder störende Einflüsse. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Lage:

nur ca. 4 Minuten mit dem Auto ins Zentrum von Siegen-Eiserfeld (Einkauf, Schulen, Ärzte, alles in unmittelbarer Nähe).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	270,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



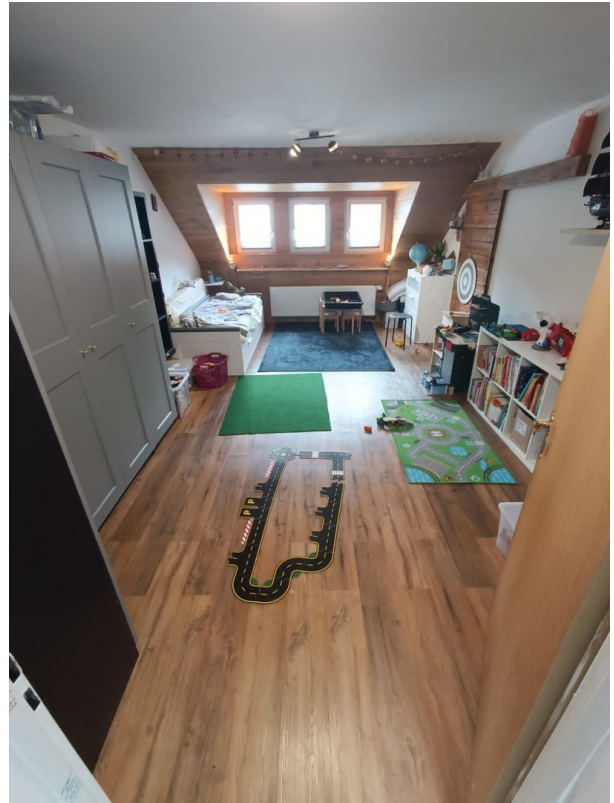
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

