

# Exposé

## Einfamilienhaus in Siegen-Weidenau

### Sonnige Altbauvilla am Giersberg



Objekt-Nr. **OM-450066**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Anke Fröhlich

57076 Siegen-Weidenau  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	369,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine freistehende Villa mit 7 Zimmern und kleinem Bauerngarten auf der Sonnenseite des Weidenauer Giersbergs könnte bald Ihre sein.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnküche mit Speisekammer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und ein Gäste WC.

Die individuelle Vollholzküche mit Speisekammer bietet Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen mit Familie und Freunden. Sehen Sie sich auf den Fotos die besondere Fußbodengestaltung mit Holzdielen und Steinfußboden an! Zwei Terrassentüren und ein Fenster schaffen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre.

Der stufenlose Ausgang von der Wohnküche auf zwei Terrassen erweist sich im Alltag als Highlight.

Eine Terrasse bietet Sonne tagsüber, die andere abends. Ein Fenster zwischen Wohnküche und Wohnzimmer eröffnet eine Sichtachse zwischen Terrasse und Sitzecke. Im Erker mit der Sitzecke unterstreichen die farbigen Fenster und das dunkle Parkett den Stil des Baujahrs.

Die erhöhten Zimmerdecken im Erdgeschoss und Obergeschoss spiegeln die Großzügigkeit des Wohnens.

Im ersten Stock finden sich 3 Schlafzimmer und ein Vollbad mit verbreiterter Dusche und Badewanne. Das 2014 sanierte Bad mit großen Fliesen lässt keine Wünsche offen. Das schönste Zimmer im OG nimmt den Erker aus dem Wohnzimmer auf. Bei der großen Sanierung 2014 wurden die originalen Dielen aufgearbeitet. Erleben Sie Wohnqualität pur!

Im zweiten OG finden sich drei weitere Schlafzimmer mit Laminatfußboden, ein WC und ein Dachboden mit Ausbaureserve.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet 4 Kellerräume, davon einer mit Heizung als Hobbyraum. Der separate Kellerausgang bietet zusätzlichen Komfort.

In der Garage finden Ihr Auto und Fahrräder Platz.

Das letzte Foto zeigt die Aufnahme einer Wärmekamera vom Haus. Die dicken Mauern des Baujahres dämmen deutlich besser als der gesetzlich vorgeschriebene Bedarfsausweis erkennen lässt.

Homeoffice, Patchworkfamilien oder Hobbyateliers – dieses Haus bietet unerschöpfliche Möglichkeiten für individuelle Ansprüche und verschiedene Lebensphasen.

Sie können ohne weitere Renovierungen einziehen und leben. Herzlich willkommen!

## Ausstattung

Beispiele für kontinuierliche Objektentwicklung:

2025 Solaranlage 800 Watt mit 2kW Speicherkapazität

2024 Druckausgleichsgefäß und Hocheffizienzpumpe für Warmwasserumlauf

2017 Treppenaufgang Hauseingang

2015 Neugestaltung der Außenanlagen, zwei Fenster im Wohnzimmer

2014 Fußböden und Wände in allen Etagen, Kamin mit Außenrohr, Bad, Gäste-WCs, teilweise Elektrik

2011 Wohnküche, Elektrik, Wände in Küche, Flur und Treppenaufgang

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Alle Fotos sind ohne KI und nicht bearbeitet. Sie sehen das Haus, wie es in Wirklichkeit aussieht.

**Lage**

Der Weidenauer Giersberg ist eine der besten Lagen in Siegen. Ruhiges Wohnen in Stadtnähe und freundliche Nachbarn prägen das Umfeld. Spazierwege mit Panoramablick für Mensch und Hund sind nur einen Steinwurf entfernt.

Der Spielplatz mit wunderschöner Kastanie gegenüber bietet Grün und Spielmöglichkeiten für Ihre Kinder. Schulen (inklusive Waldorfschule) und Kindergarten sind fußläufig schnell erreicht. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten im Siegerlandzentrum sind keine 2 km weiter. Der Bahnhof Weidenau bietet Anschluss nach Köln, Frankfurt und Dortmund.

Auffahrten zu HTS und A 45 sind bestens angebunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hauseingang mit Blumengarten



Nehmen Sie Platz im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esstisch im Wohnzimmer



Küche mit Ausgang Terrasse

# Exposé - Galerie



Wegverbindung zwischen 2 Türen



Alles in Griffweite

# Exposé - Galerie



Sitzplatz in der Wohnküche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Breite Dusche mit Fenster



Impression im Obergeschoss



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schräge im Dachgeschoss

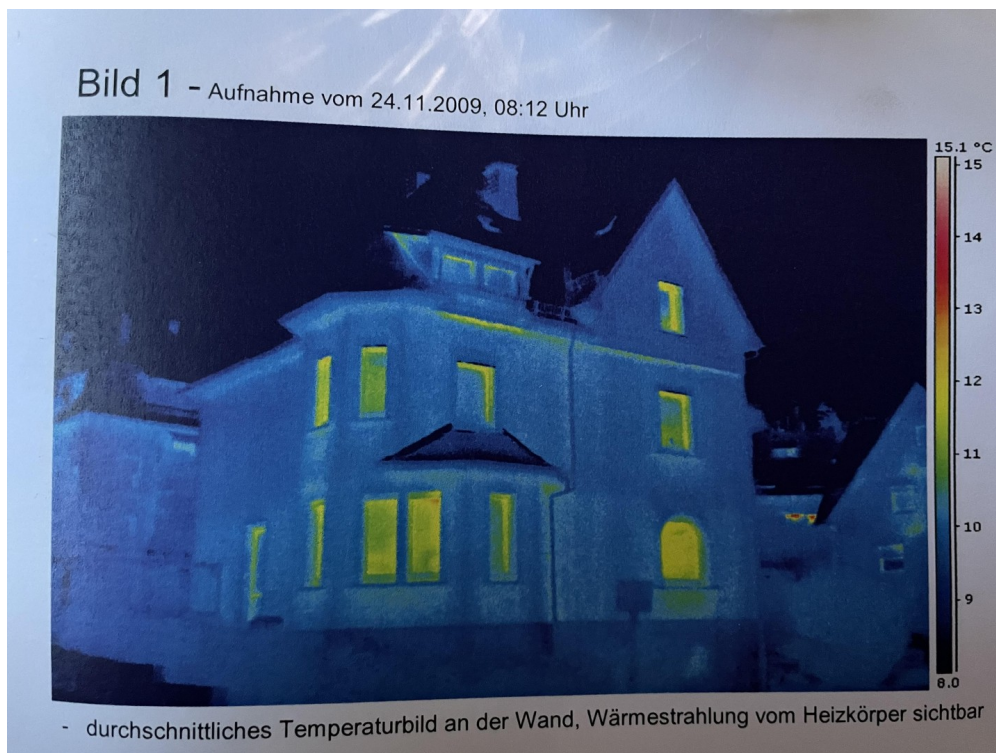


Gaube im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

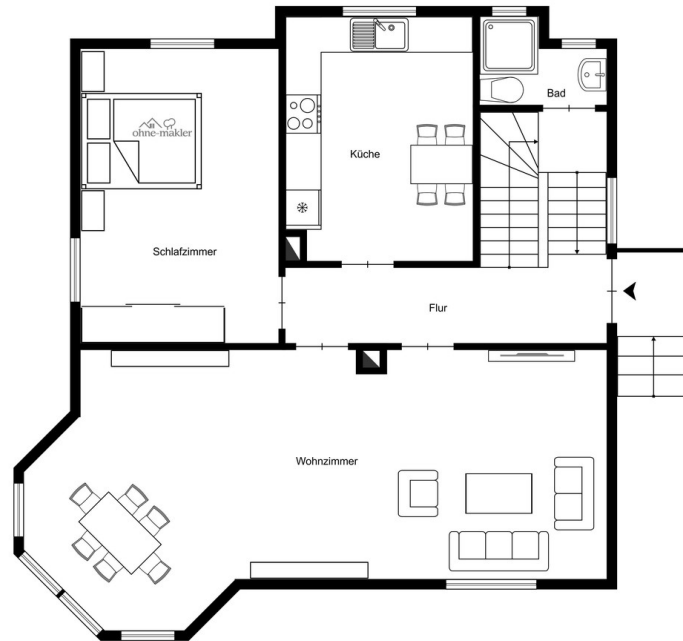


Eingewachsene Sonnenterrasse

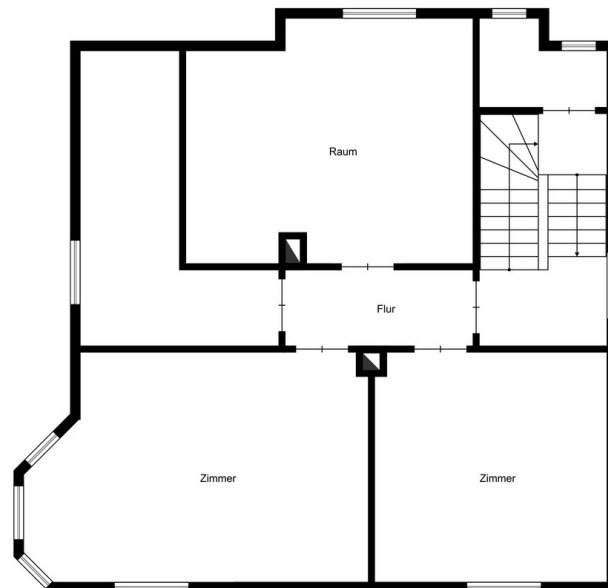


Infrarotaufnahme

# Exposé - Grundrisse



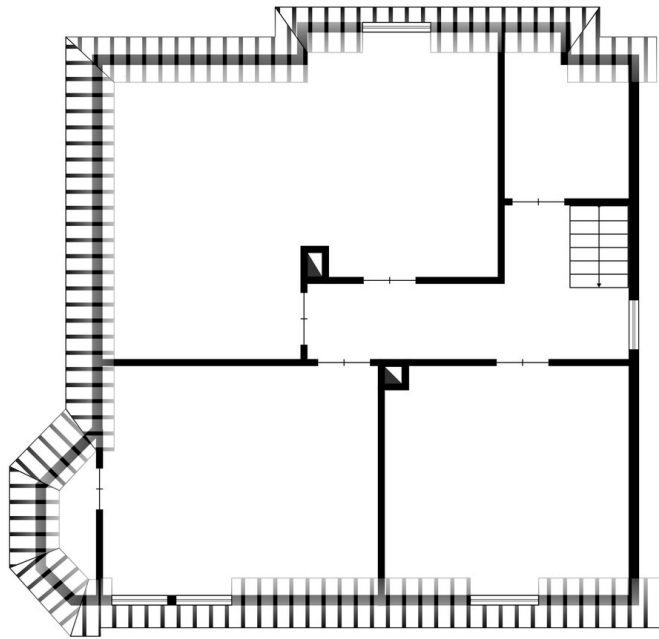
Erdgeschoss



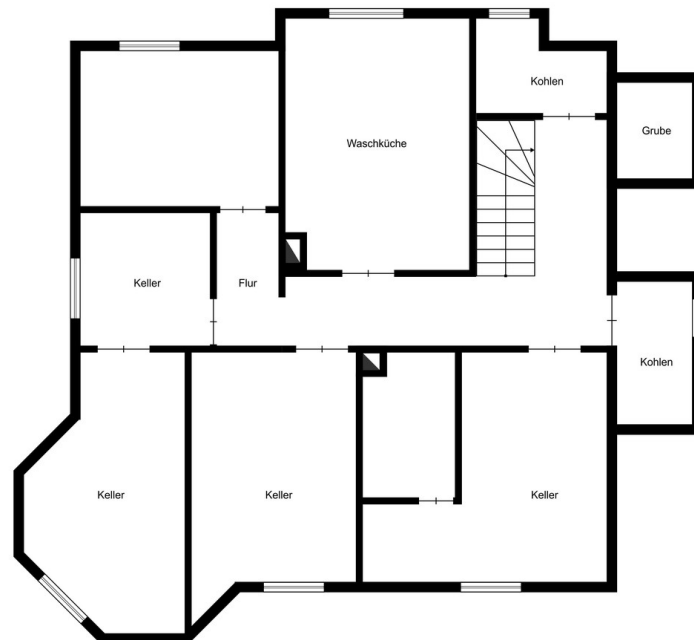
Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoss

