

Exposé

Einfamilienhaus in Siegen

Stadtvilla am Rosterberg in Siegen



Objekt-Nr. **OM-454311**

Einfamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

57074 Siegen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Nutzfläche	235,00 m ²
Grundstücksfläche	572,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	185,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Preis ist verhandelbar!

Diese Stadt Villa liegt in begehrter Höhenlage, direkt am Waldrand und dennoch nicht weit vom Zentrum von Siegen entfernt. Bushaltestellen, Schulen und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar und machen das Haus ideal für Familien.

Von der Terrasse sowie aus vielen Fenstern genießen Sie einen traumhaften Panoramablick über die Stadt Siegen. Der weitläufige Garten und die sonnige, attraktive Terrasse eignen sich perfekt zum Ausruhen, Spielen oder Gärtnern.

Der Kellerbereich bietet zusätzliche Nutzfläche und viel Stauraum.

Dieses Grundstück eignet sich sowohl für Familien und Mehrgenerationenwohnen, als auch für langfristig orientierte Investoren.

Zudem eignet sich die Immobilie zur Teilvermietung, da sich die Gewerbefläche im Erdgeschoss bei Bedarf unkompliziert in zusätzlichen Wohnraum umwandeln lässt.

Hinweis:

Zum Schutz unserer Privatsphäre haben wir auf Innenaufnahmen verzichtet und bitten hierfür um ihr Verständnis.

Der Grundriss und der Etagenplan des Hauses sind dennoch auf den Bildern ersichtlich.

Selbstverständlich geben wir Ihnen bei einem persönlichen Besichtigungstermin gerne einen Einblick in die Innenausstattung.

Um den Ablauf effizient zu gestalten, bitten wir darum, Besichtigungen nur mit vorliegender Finanzierungsbestätigung anzufragen.

Die Immobilie ist ab sofort kaufbar, ein Bezug ist voraussichtlich ende Sommer möglich. Details hierzu besprechen wir gerne bei der Besichtigung. Ein früherer Einzug ist gegen Aufpreis nach Absprache ebenfalls möglich.

Objektdetails:

- Wohnfläche: ca. 185 m²
- Gewerbefläche: ca. 50 m²
- > Umwidmung zu Wohnfläche möglich
- Baujahr 1938 + Anbau 1966
- Gesamtfläche: 235m²
- Grundstücksgröße: ca. 572 m²
- Keller: ca. 70 m²
- 2 separate Eingänge im Erdgeschoss
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Zimmer: 7
- Badezimmer: 2 (eine mit einer zusätzlichen Badewanne)
- Küche, Gäste WC, zwei Dachbodenbereiche
- 3 Etagen
- 2 Balkone

- Privater Garten, 2 Terrassen, Terrassenfläche im Garten mit Panoramablick

- Holzofen vorhanden

Flächenaufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 88 m²

- Obergeschoss: ca. 99 m²

- Dachgeschoss: ca. 48 m²

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	291,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



Balkon + Eingangsbereich

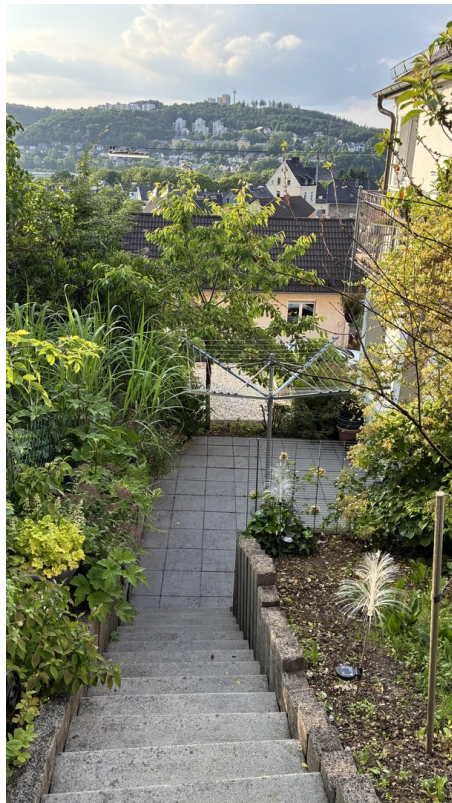


Eingangsbereich 1

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



untere Terrasse

Exposé - Galerie

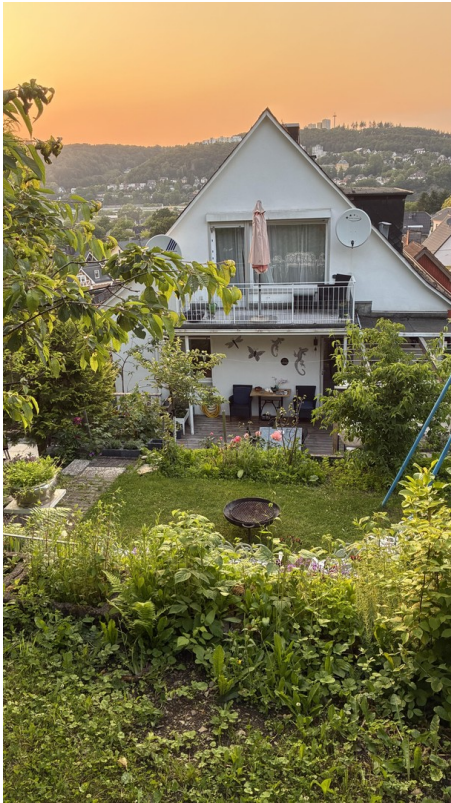


Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten + Balkon



Garten

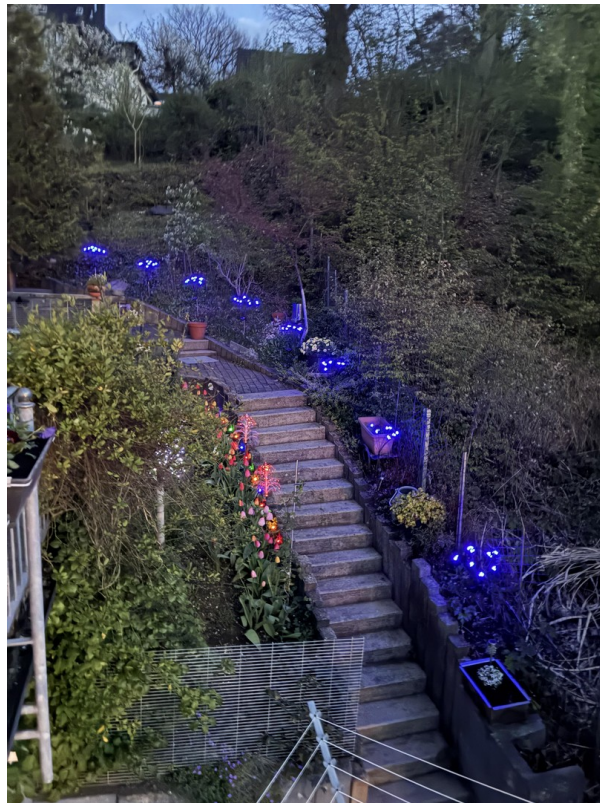


Garten

Exposé - Galerie

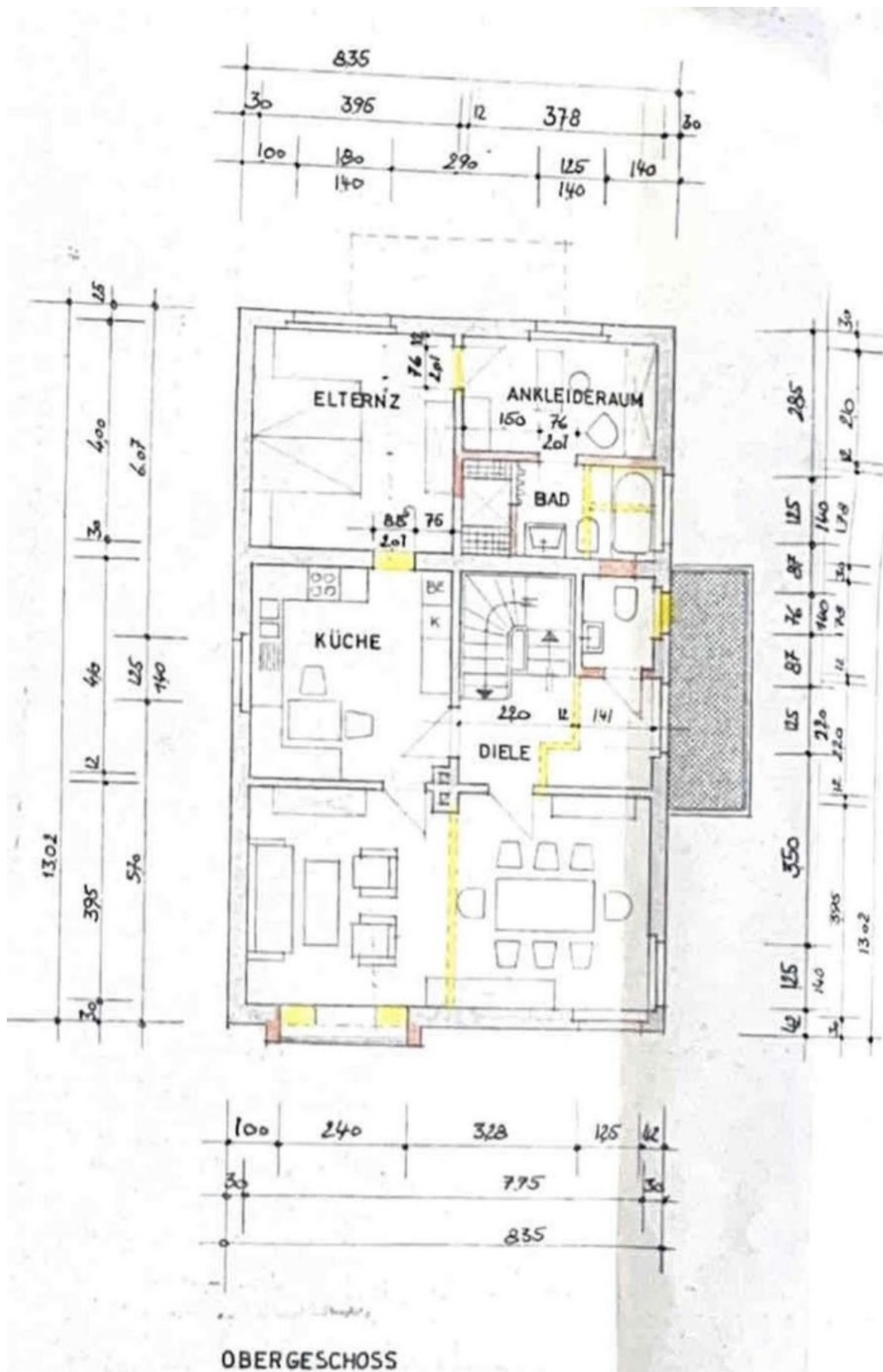


Aussicht



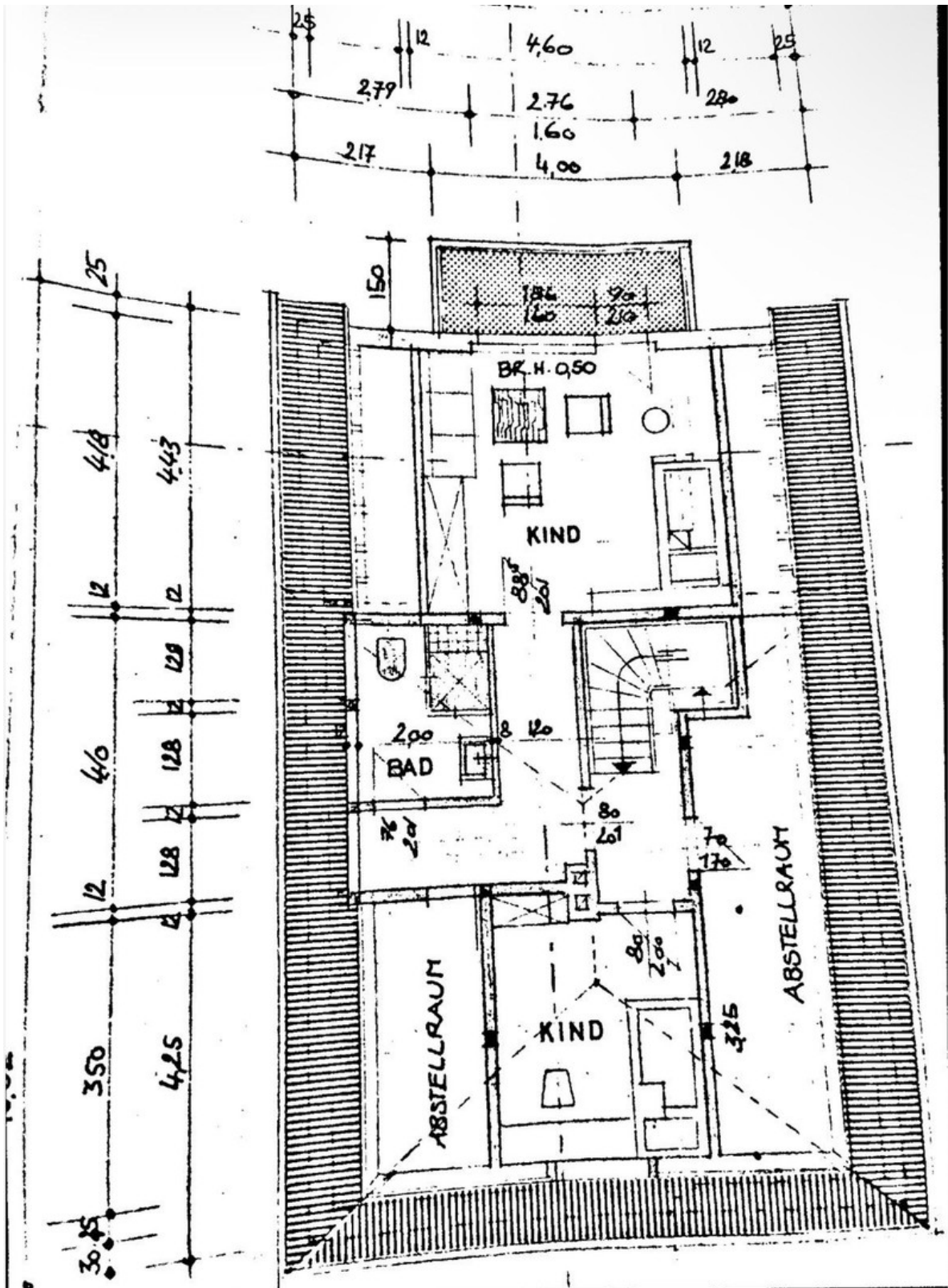
Garten

Exposé - Grundrisse



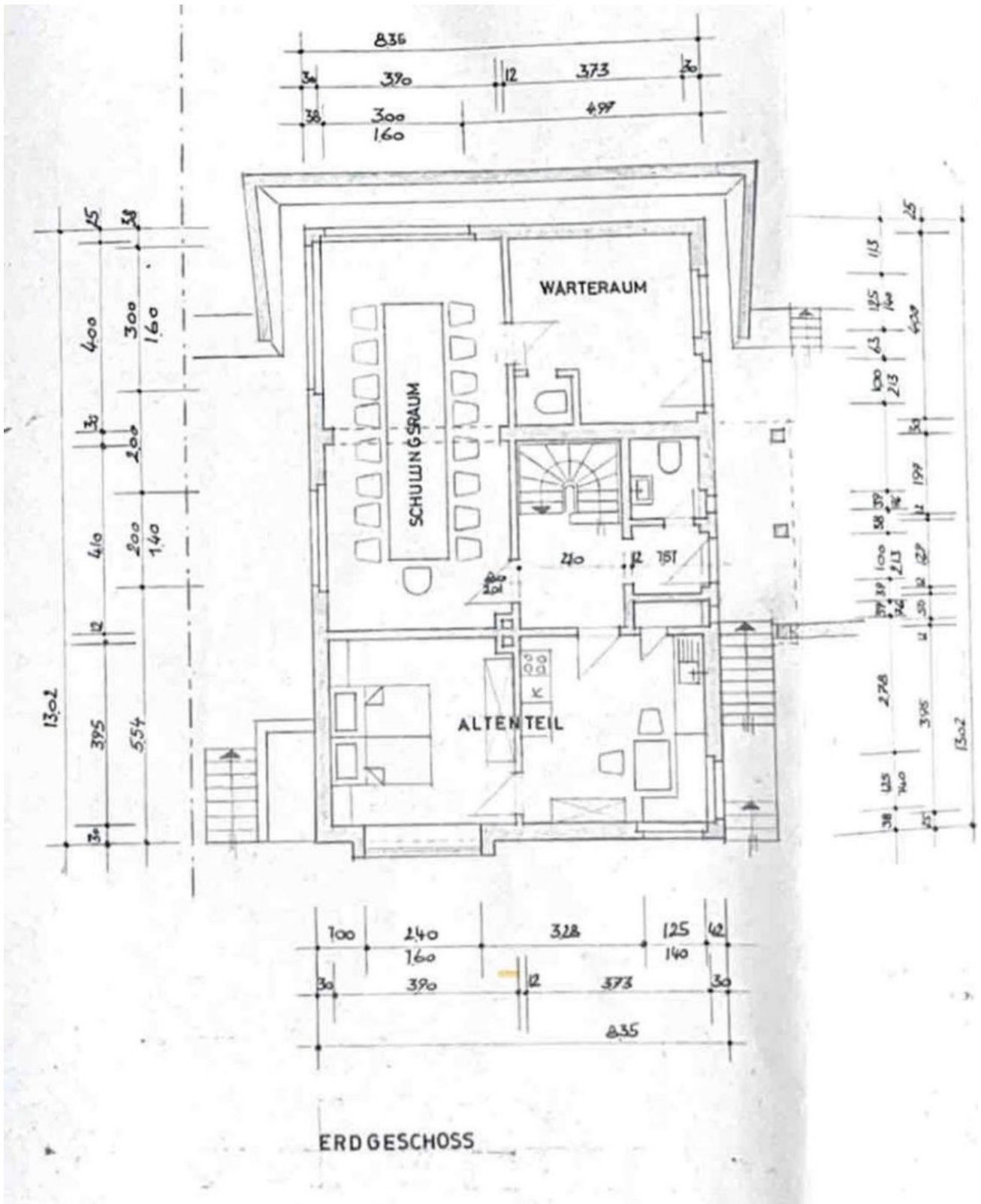
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



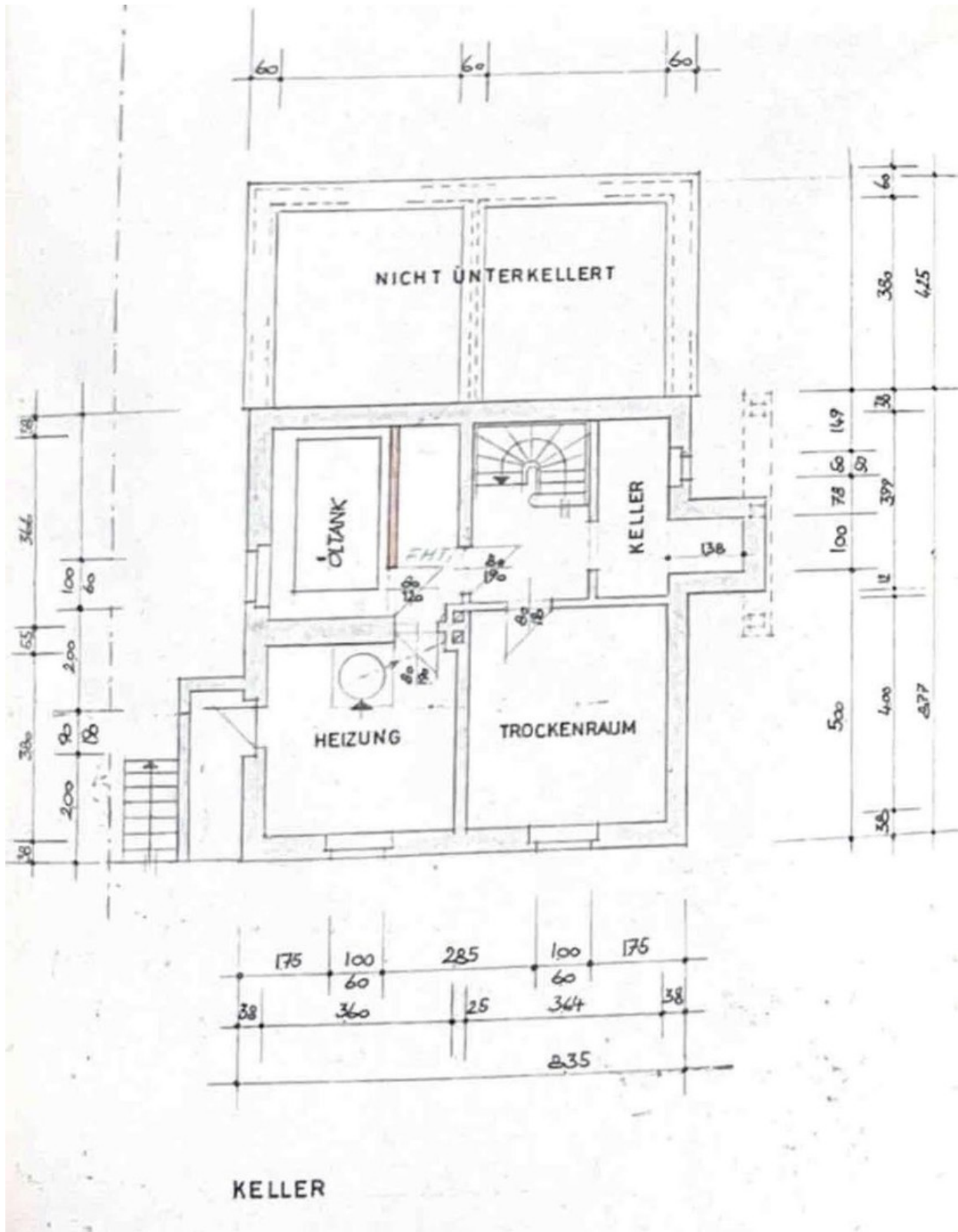
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller