

Siegen

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Siegen-Birlenbach - Ideales Investment für Kapitalanleger

Objektnummer: 24049005

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 268 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 623 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24049005	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 268 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	15	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	5 x Freiplatz		

Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	76.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



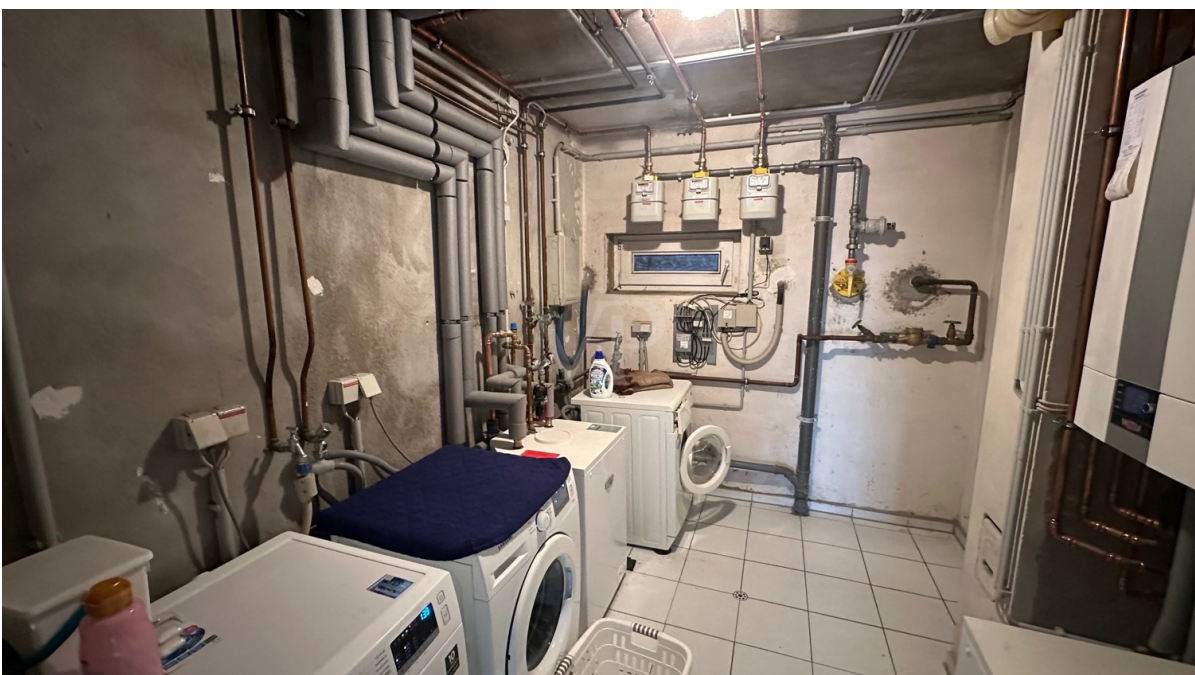
Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

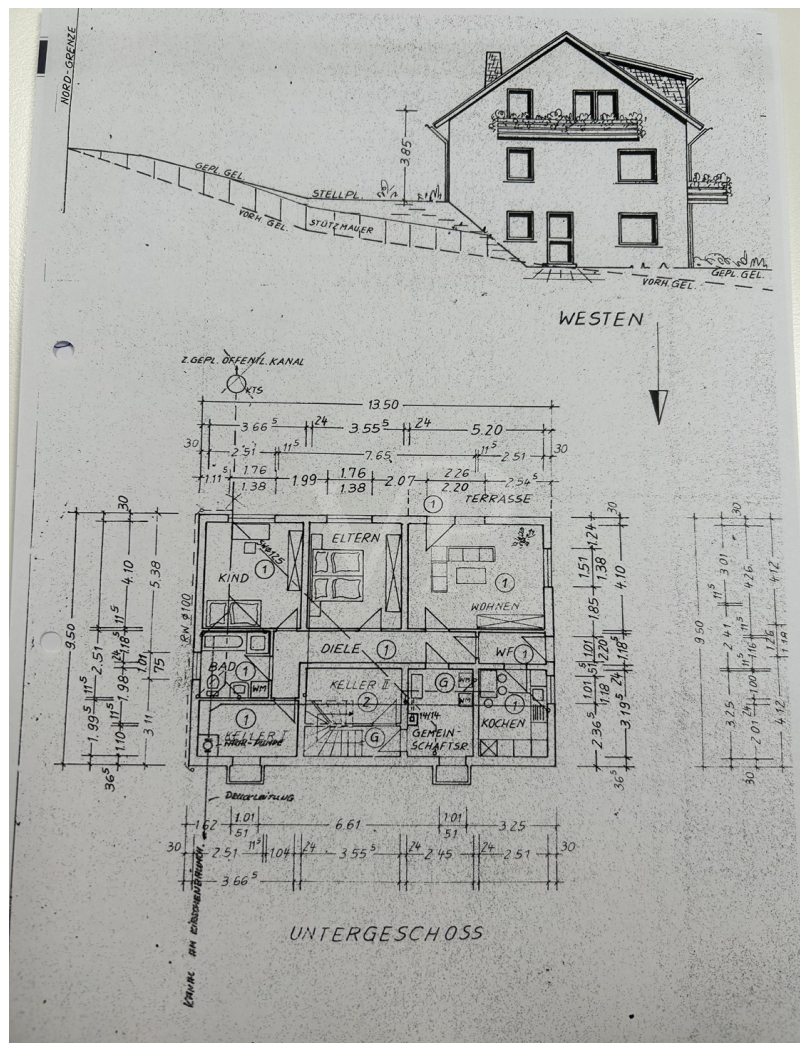
## Die Immobilie

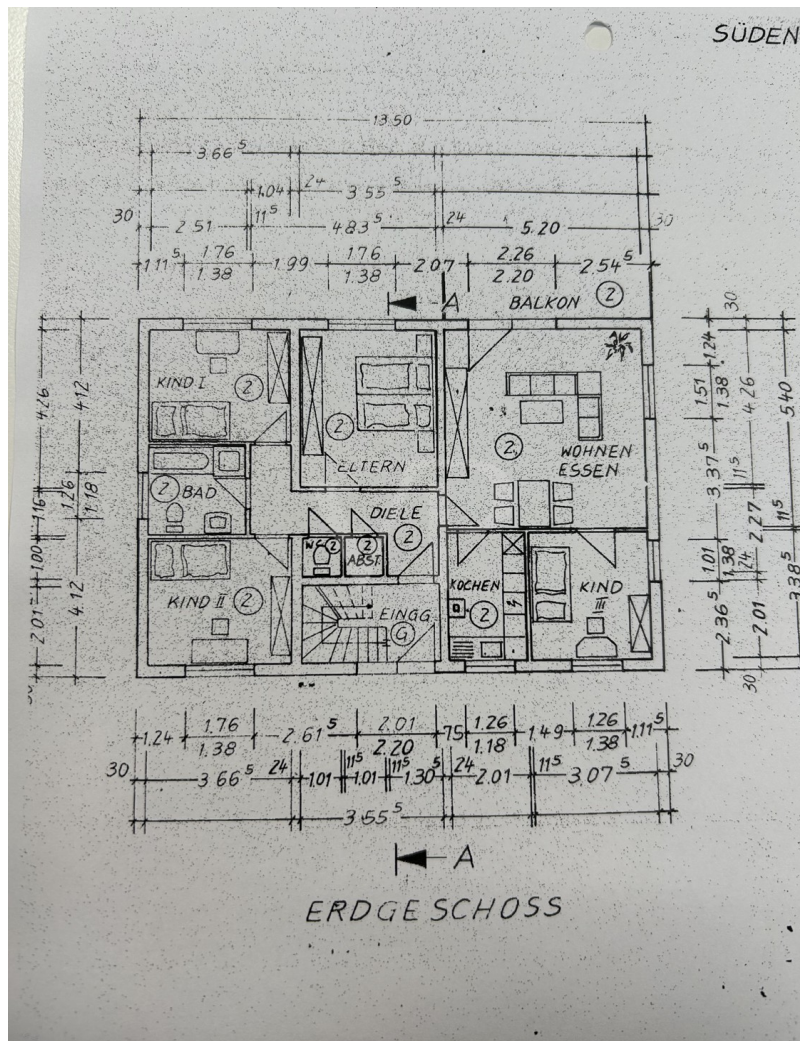




Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Grundrisse







Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu unserem Investmentangebot in Siegen-Birlenbach! Dieses vollständig vermietete Mehrfamilienhaus mit drei Parteien präsentiert sich als ein äußerst attraktives Investment für Kapitalanleger auf der Suche nach einer rentablen Immobilie. Das im Jahr 1993 erbaute Mehrfamilienhaus besticht durch seine solide Bauweise und seine moderne Ausstattung. Im Jahr 2021 wurde eine neue Gasheizung installiert, was nicht nur für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt, sondern auch langfristig zu niedrigeren Betriebskosten beiträgt. Die pro Wohneinheit befindlichen Thermen gewährleistet zudem eine angenehme Raumtemperatur in allen Wohnbereichen. Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von 268 m<sup>2</sup> bietet dieses Mehrfamilienhaus ausreichend Platz für drei separate Wohneinheiten. Jede der Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einladen. Diese Freiflächen bieten den Mietern zusätzlichen Wohnkomfort und tragen zur Attraktivität der Immobilie bei. Das Mehrfamilienhaus verfügt darüber hinaus über fünf Außenstellplätze, die den Mietern bequemes Parken direkt vor der Tür ermöglichen. Die zentrale Lage in Siegen-Birlenbach bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Dank seiner vollständigen Vermietung und der stabilen Mieteinnahmenstruktur ist dieses Mehrfamilienhaus eine äußerst attraktive Investmentmöglichkeit. Es bietet Kapitalanlegern die Chance auf eine zuverlässige Rendite und langfristige Wertsteigerungspotenziale. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine erstklassige Immobilie in Siegen-Birlenbach zu investieren und sich langfristige Mieteinnahmen zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Investment überzeugen! Wichtiger Hinweis: Bei einer Rohrreinigung wurde festgestellt, dass sich ein Abwasserrohr unter der Bodenplatte gesenkt hat. Videodokumentation ist vorhanden. Verstopfungen können verhindert werden, wenn jährlich eine Rohrreinigung von einem Spezialunternehmen durchgeführt wird. Hier kommen jährliche Kosten von ca. 500,- EUR auf den Eigentümer zu. Weitere Informationen auf Anfrage

Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Ausstattung und Details

- Alle 3 Gaseinzelheizungen aus 2021
  - komplett vermietet
  - die Mieten sind entwicklungsfähig
  - 3 Wohneinheiten
  - 5 Stellplätze
  - Terrasse oder Balkon an jeder Wohneinheit
  - Jahresnettokaltmiete aller Wohnungen= 17.124,- EUR bei 271m<sup>2</sup> / DS 5,30 EUR p.m<sup>2</sup>
- Entwicklungsfähig auf über 25.000,- EUR
- Grundbesitzabgaben: (Grundsteuer, Abfallgebühren, Winterwartung, Niederschlagswassergebühren) 1.804,51 .- EUR jährlich
- Gebäudeversicherung: 1.314,98 .- EUR jährlich
- Wichtiger Hinweis: Bei einer Rohrreinigung wurde festgestellt, dass sich ein Abwasserrohr unter der Bodenplatte gesenkt hat. Videodokumentation ist vorhanden. Verstopfungen können verhindert werden, wenn jährlich eine Rohrreinigung von einem Spezialunternehmen durchgeführt wird. Hier kommen jährliche Kosten von ca. 500,- EUR auf den Eigentümer zu. Weitere Informationen auf Anfrage
- Wohnung 1 UG:
- 78,37 m<sup>2</sup>
  - Kaltmiete: 408,25 .- EUR mtl.
  - Wohnzimmer
  - Eltern Schlafzimmer
  - Kinder Zimmer
  - Bad
  - Kellerraum
  - Kellerraum 2
  - Gemeinschaftsraum
  - Küche
- Wohnung 2 EG:
- 100,79 m<sup>2</sup>
  - Kaltmiete: 534,00 .- EUR mtl.
  - Küche
  - Kinderzimmer
  - Wohn/Essbereich
  - Elternschlafzimmer
  - Kinderzimmer 2
  - Bad

- Kinderzimmer 3
- Wohnung 3 DG:
- 91,77 m<sup>2</sup>
- Kaltmiete: 484,50 .- EUR mtl.
- Abstellraum
- Küche
- Wohn/Essbereich
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Bad
- Kinderzimmer 2
- WC

Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Alles zum Standort

Die Universitätsstadt Siegen als Herz der Region Siegerland-Wittgenstein hat rund 110.000 Einwohner und ist Zentrum für Wirtschaft und Kultur im südlichen Westfalen. Der landschaftliche Reiz von Wäldern und Hügeln findet sich auch in der Stadt wieder, die auf 7 Bergen erbaut wurde. Eine reizvolle Altstadt mit historischen Sehenswürdigkeiten und das "Krönchen" als Wahrzeichen der Stadt ergeben ein unverwechselbares Bild. Siegen liegt verkehrsgünstig zwischen Köln und Frankfurt a.M. an der Autobahn A45. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und wird ergänzt durch den in 20 Minuten erreichbaren Siegerland-Flughafen. Der Stadtteil Birlenbach liegt im Nord-Westen der Stadt. Von dort aus ist die Siegener Innenstadt innerhalb von zehn Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 76.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS**

**EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24049005 - 57078 Siegen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45 Siegen  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)