



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Historische Villa mit Charme trifft auf lukrative Investition für die Zukunft!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-SI-S-3789**

# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 57076 Weidenau





## Details

Vermietet

Gewerbliche Nutzung möglich

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**260 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**13**

Gesamtfläche (ca.)  
**386 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)  
**900 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)  
**386 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze  
**5**

Anzahl Wohneinheiten  
**3**

Anzahl Gewerbeeinheiten  
**1**

Baujahr  
**1904**

Stellplatzmiete  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Stellplatzmiete (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**3**

Zustand  
**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert  
**Ja**

## Beschreibung

Diese charmante Stadt-Villa aus dem Jahr 1904 verfügt über ein einzigartiges Investitionspotenzial im Herzen von Siegen-Weidenau. Das Objekt bietet Charme und Geschichte auf einer großzügigen Grundstücksgröße von ca. 950 m<sup>2</sup>. Mit einer Gesamtfläche von ca. 386 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Parteien und insgesamt 13 Zimmer. Die Kellerwohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern kann wieder mit der Erdgeschosswohnung, welche ca. 155 m<sup>2</sup> vorweist, verbunden werden. Dies ist ideal für eine große Familie und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung mit großzügigen Räumen sowie einen charmanten Flair, der durch die Fliesen und den gemütlichen Ofen unterstrichen wird. Im 1. OG befindet sich derzeit eine Praxis mit ca. 126 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es im Dachgeschoss eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 61 m<sup>2</sup>.



Derzeit befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie den gesamten Raum nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Das stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren oder Selbstnutzer dar, die aus dieser Stadt-Villa aus der Jahrhundertwende ein modernes Zuhause oder eine renditestarke Investition erschaffen möchten.

## **Ausstattung**

- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2004
- Doppeltverglaste Kunststofffenster (größtenteils seit 2000 erneuert)
- vier Parteien
- drei Garagen
- zwei Stellplätze
- zwei Balkone (EG Einheit)
- eine Terrasse

Nach Renovierungen der Wohnungen kann eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 3.440,00 € erzielt werden inkl. Stellplätze und Garagen. Die aktuellen Mieteinnahmen können gerne in einem persönlichen Gespräch kommuniziert werden

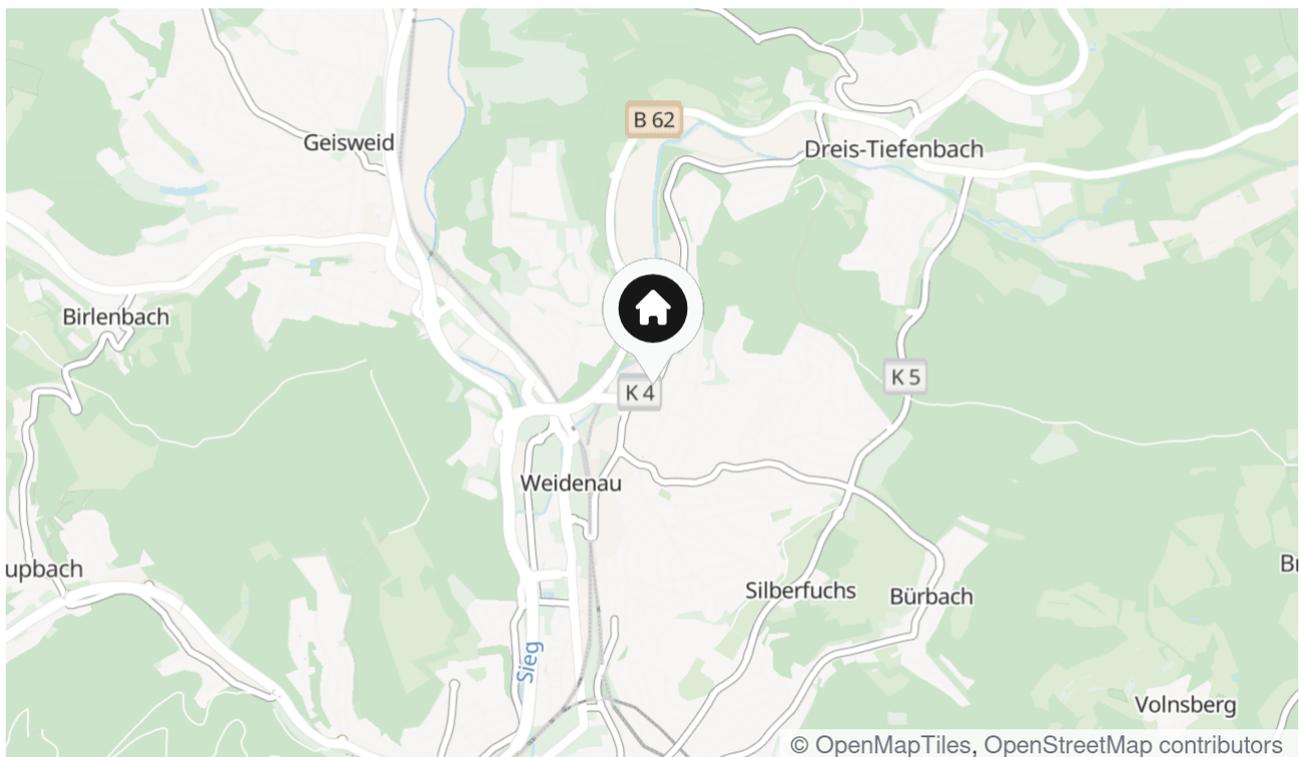
## **Sonstiges**

Siegen befindet sich verkehrsgünstig im südlichen Nordrhein- Westfalen. Die Stadt ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die Nähe zur Autobahn A 45 ist eine schnelle Anbindung an das deutsche Autobahnnetz gewährleistet. Zudem verlaufen mehrere Bundesstraßen (B54,B62) durch die Umgebung, die eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglichen. Die Altstadt zeichnet sich durch historische Fachwerkhäuser und kopfsteingepflasterte Gassen aus. Siegen ist zudem bekannt für seine Universität, die eine vielfältige akademische Gemeinschaft beherbergt.

## Lage & Umgebung

57076 Weidenau

Das angebotene Objekt befindet sich in Weidenau, ein lebendiger und aufstrebender Stadtteil im Herzen von Siegen. Diese attraktive Lage zeichnet sich durch hervorragende Anbindungen, Bushaltestelle direkt vor der Tür und ein reichhaltiges infrastrukturelles Angebot aus. Mit der Nähe zur Universität Siegen, nur wenige Minuten entfernt, bietet das Umfeld nicht nur eine akademische, sondern auch eine jugendliche und dynamische Atmosphäre. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, was den Standort sowohl für Mieter als auch Investoren besonders interessant macht. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sodass sowohl der Hauptbahnhof als auch umliegende Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind. Des Weiteren gibt es eine direkte Auffahrt auf die Hüttentalstraße (HTS), von dort aus gelangen Sie auf die A45/A4 Richtung Frankfurt, Dortmund und Köln.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



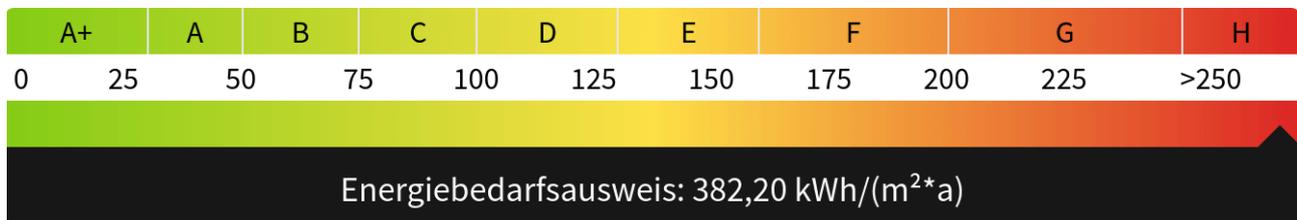
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**382,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

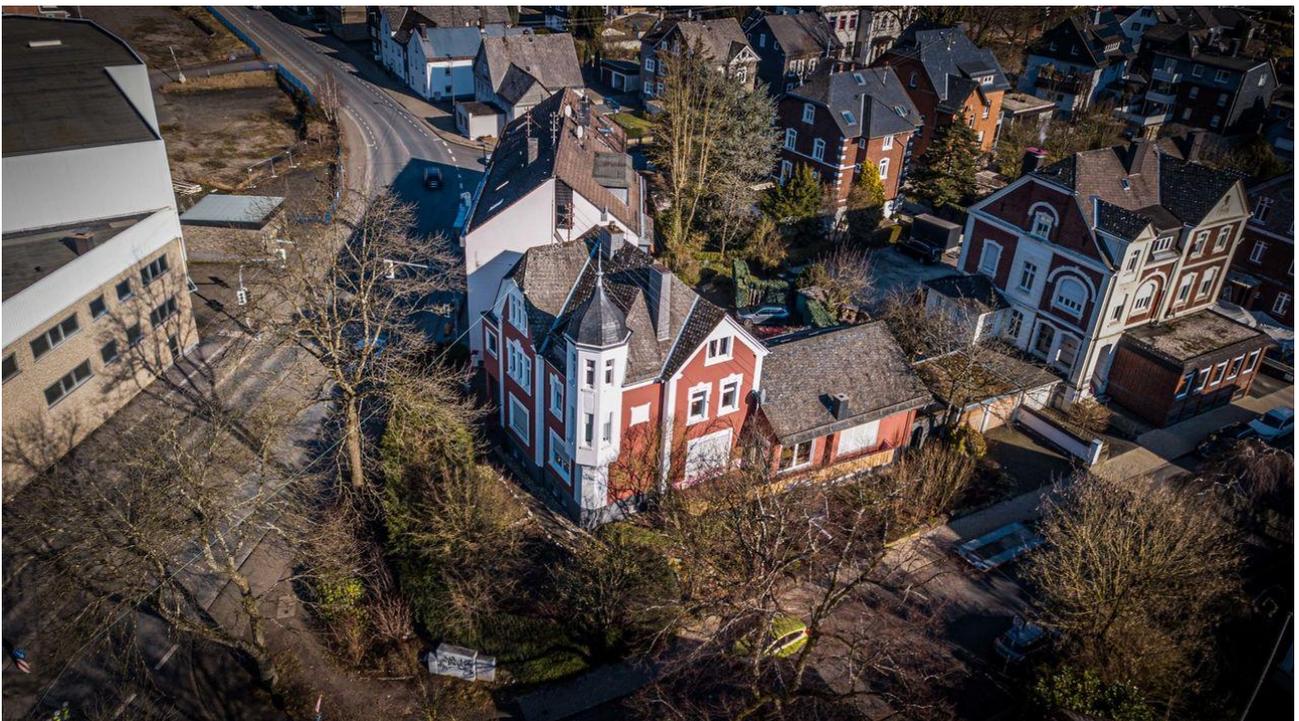
Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_SCHWER**

Gültig bis  
**27.12.2033**





Hausansicht



Luftaufnahme



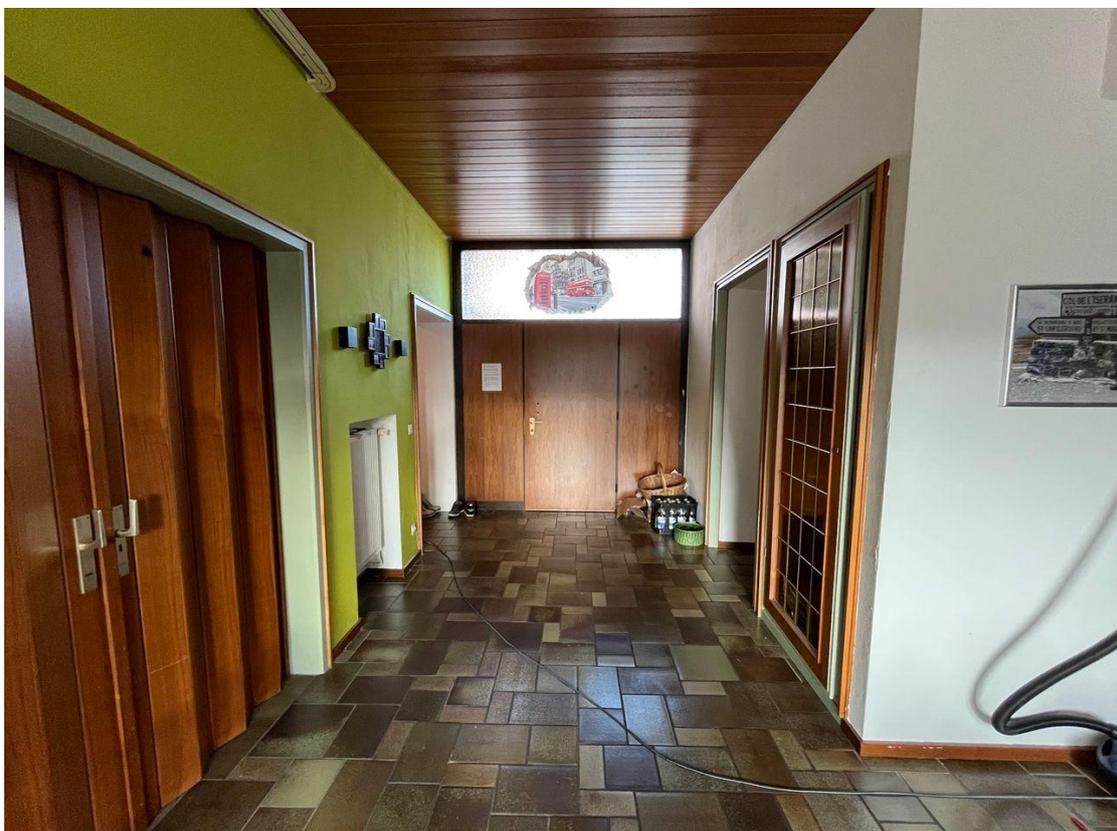
Treppenhaus



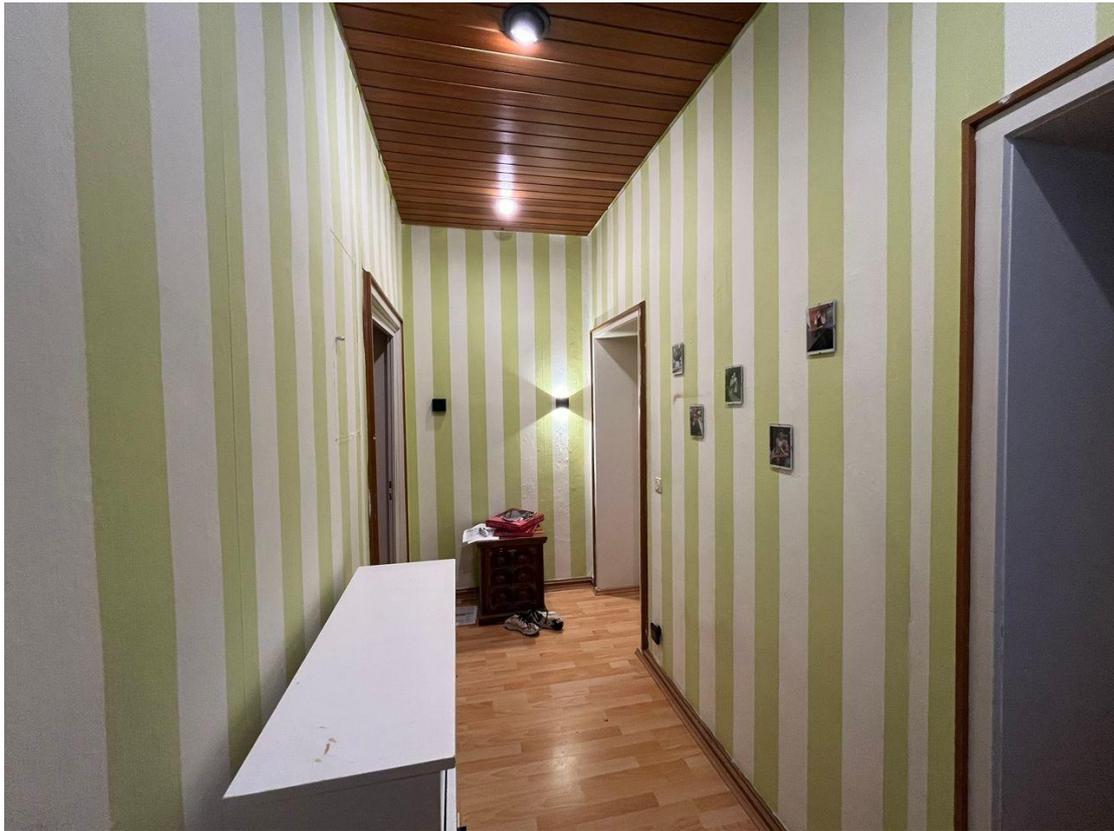
Treppenhaus



Treppenhaus



Eingang EG



Flur EG



Schlafzimmer EG



Wohnbereich EG



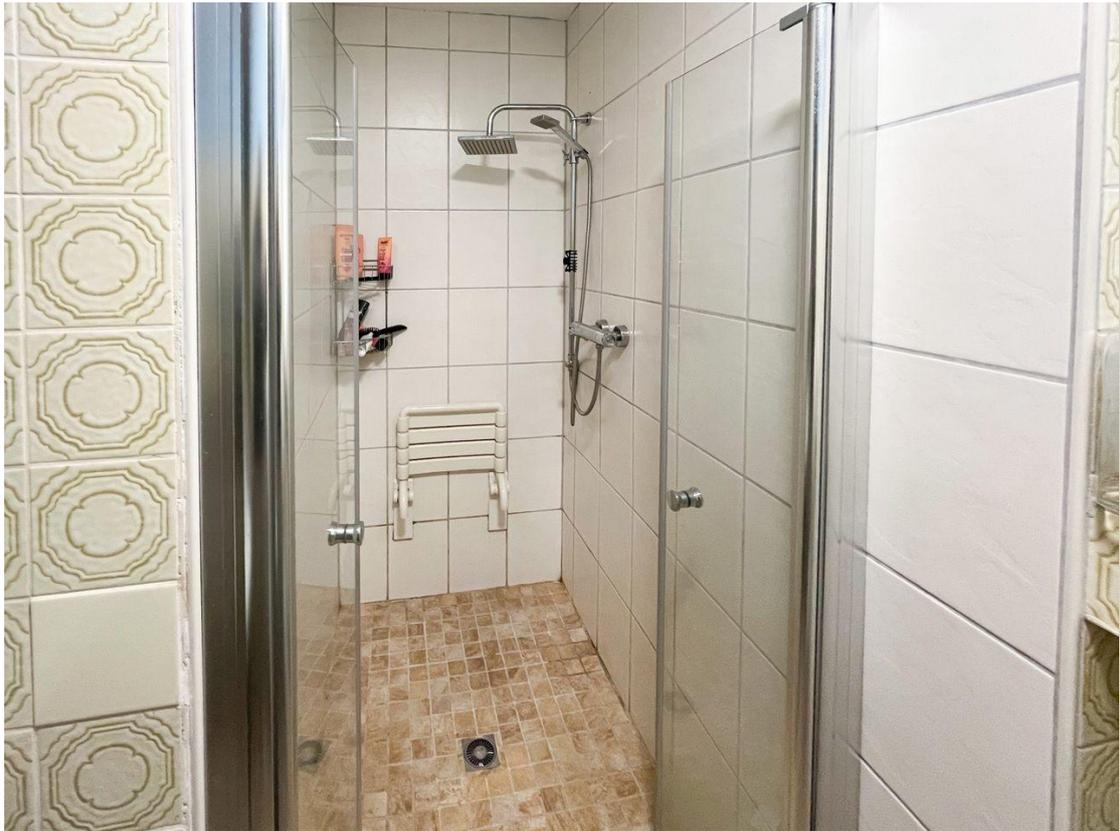
Kamin EG



Küche EG



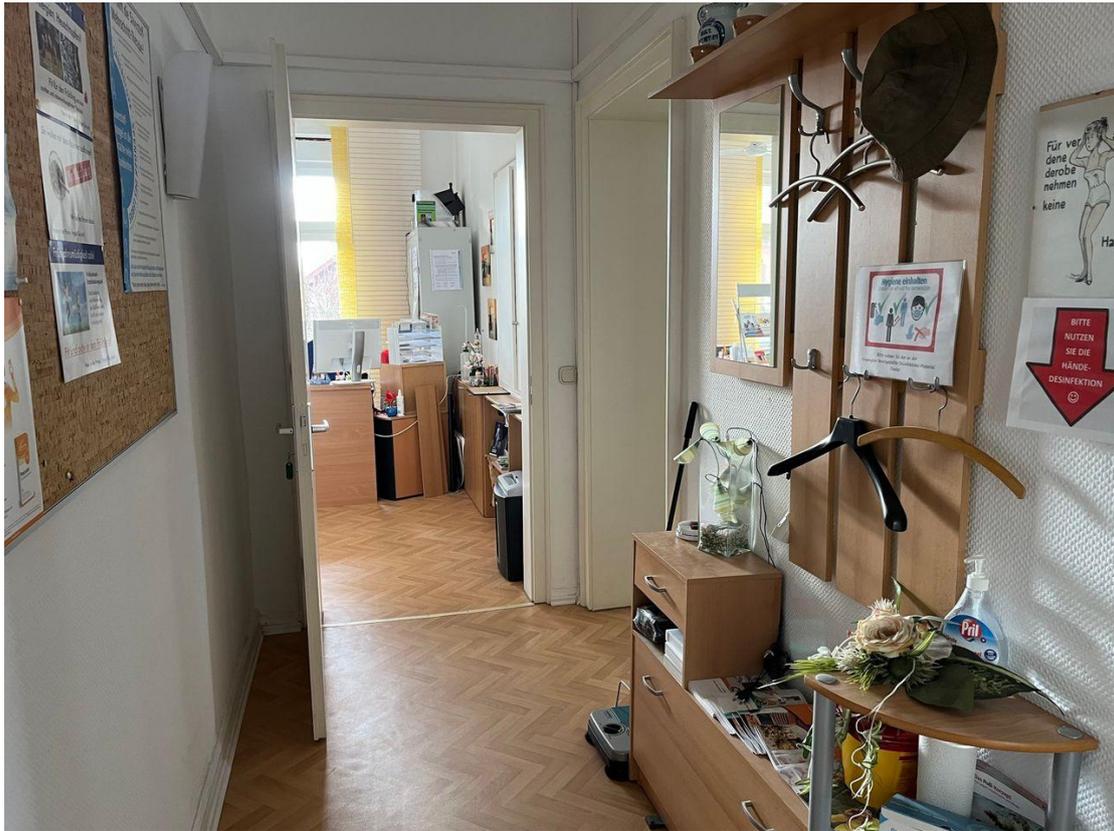
Badezimmer EG



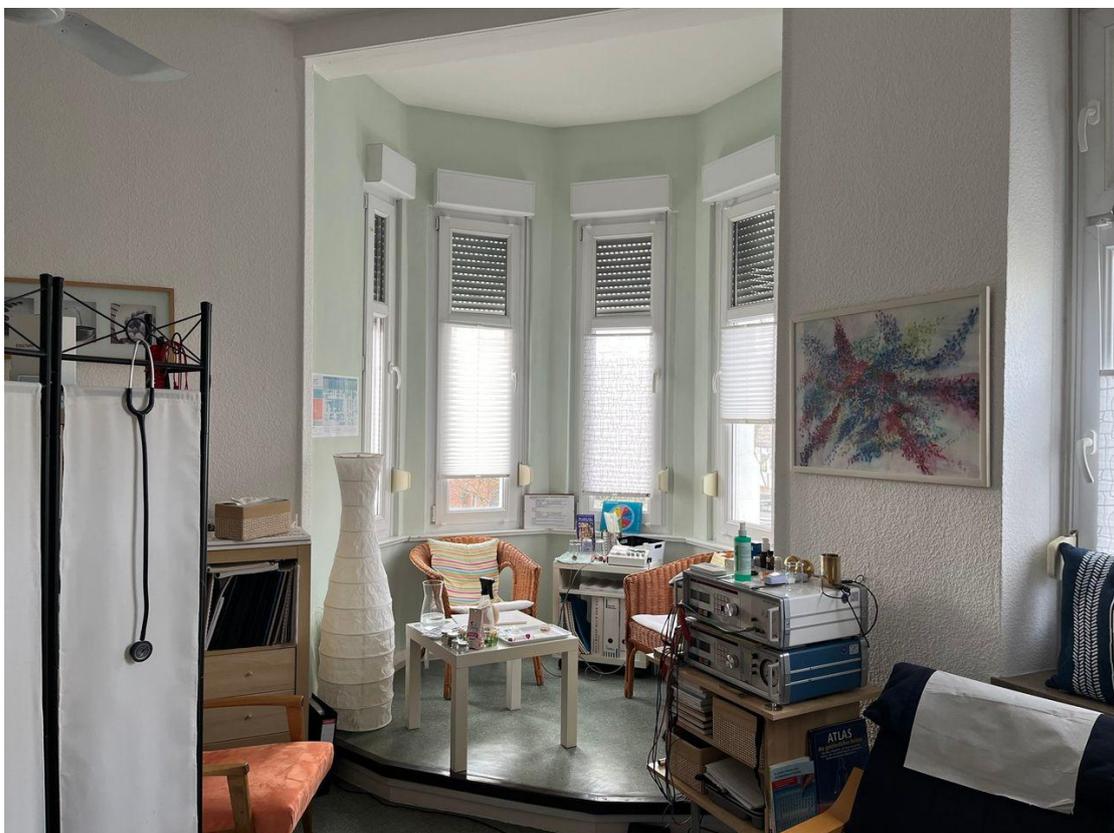
Dusche EG



Eingang 1.OG



Flur 1.OG



Behandlungszimmer 1.OG



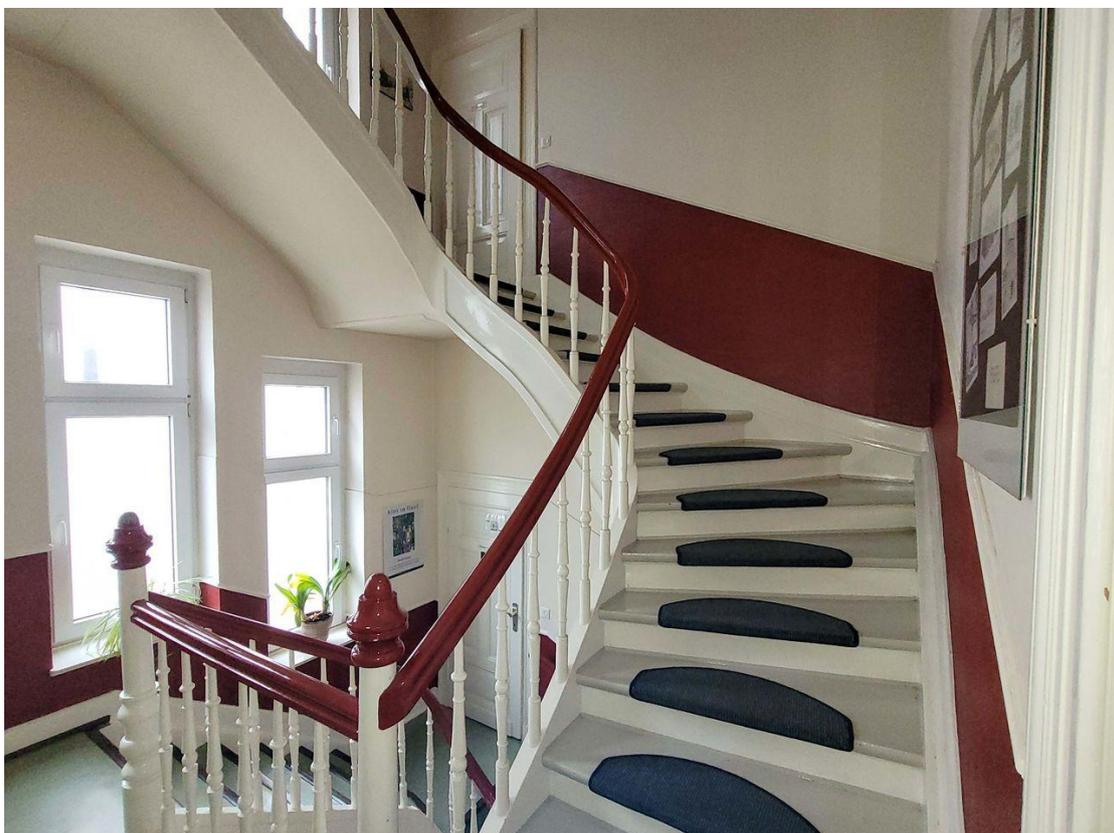
Empfang 1.OG



Empfang 1.OG



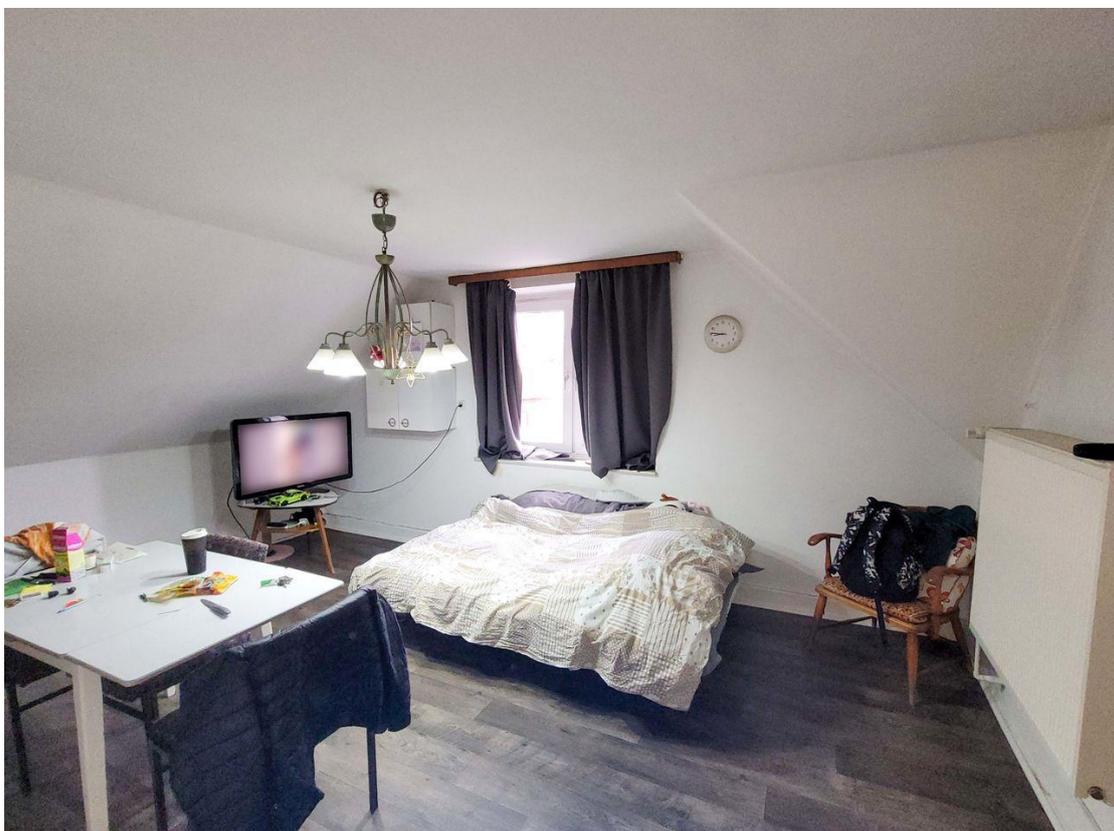
Lager 1.OG



Treppenhaus



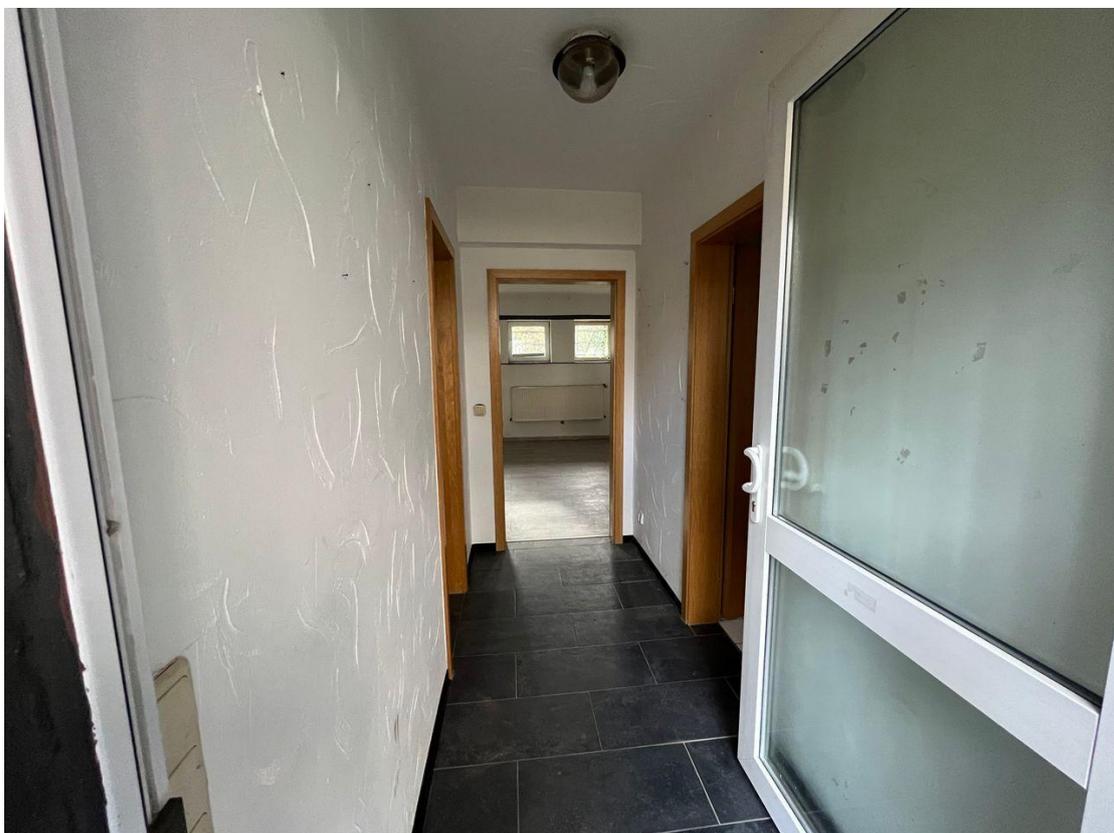
Gäste WC



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer DG



Flur KG



Wohnzimmer KG



Schlafzimmer KG



Vorgarten



Parkplätze



Hausansicht



Hausansicht



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Koblenzer Straße 60

57072 Siegen

Telefon: 0271-58009960

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Sander Marx

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

