

Netphen / Hainchen

# Moderner Wohnkomfort mit Gartenparadies - Einfamilienhaus in Netphen

CODICE OGGETTO: 25049011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 714 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25049011
Superficie netta	ca. 211 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	679.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	54.33 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La proprietà



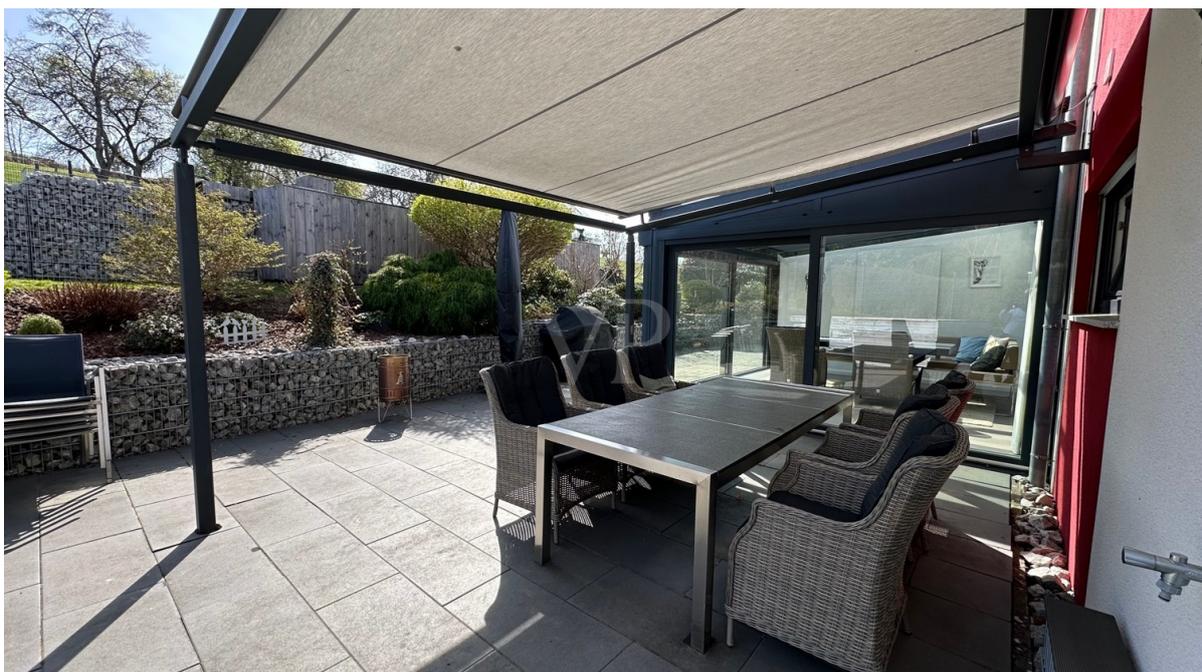
CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La proprietà



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen







## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**- Wir bitten um Ihr Verständnis -**

**Zum Schutz unserer Eigentümer  
veröffentlichen wir keine Grundrisse**

**Bitte stellen Sie eine Anfrage und  
erhalten somit kostenfrei einen  
Grundriss zu dieser Immobilie.**

**Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team  
Siegen**

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

**CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen**

## Una prima impressione

In ruhiger, naturnaher Lage von Netphen-Hainchen liegt dieses stilvolle Einfamilienhaus, das mit Großzügigkeit, moderner Technik und einem besonderen Wohlfühlambiente begeistert. 2008 erbaut und 2018 modernisiert, präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand – innen wie außen. Rund 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf sechs gut geschnittene Zimmer. Zentrum des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum modernen Wintergarten. Durch das Glasdach, die großen Fensterflächen und den Ofen entsteht hier ein lichtdurchfluteter Lieblingsplatz mit fließendem Übergang ins Grüne – zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattung überzeugt mit Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, hochwertigen Materialien sowie einer Dreifachverglasung – für angenehmes Wohnen und eine gute Energiebilanz. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein separater Ankleideraum – ideal für individuellen Komfort. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum und einen zusätzlichen Abstellraum. Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Der gepflegte Garten ist komplett eingezäunt und bietet neben viel Grünfläche auch einen in den Boden eingelassenen Pool – perfekt für entspannte Sommertage und Urlaubsfeeling zu Hause. Zwei Terrassen mit elektrischen Sonnenmarkisen schaffen weitere Rückzugsorte im Freien. Die großzügige Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyzubehör. Unser Tipp: Verschaffen Sie sich den besten Eindruck von dieser besonderen Immobilie über die 360°-Tour – sie lohnt sich!  
<https://von-poll.com/tour/siegen/QMnq>

**CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen**

## Dettagli dei servizi

- PV Anlage aus 2018
- zweistöckige Doppelgarage mit Lagerraum im Obergeschoss
- großer Wintergarten
- Fußbodenheizung, Infrarotheizung
- gepflegter Garten
- zwei Terrassen
- Pool mit umliegender Liegefläche
- Pelletofen

Strom, Warmwasser und Heizung: 29€ p.M. (abzgl. 80€ Rückvergütung PV Anlage)

Pelletofen: ca. 54€ p.M.

**CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen**

## Tutto sulla posizione

Netphen liegt im südlichen Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Siegen-Wittgenstein. Die Stadt ist geprägt von einer naturnahen Umgebung mit waldreichen Höhenzügen und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Universitätsstadt Siegen. Über die B62 und die A45 sind auch größere Städte wie Gießen, Dortmund und Frankfurt gut erreichbar. Besonders attraktiv ist Netphen für Naturliebhaber und Erholungssuchende, die Wert auf eine hohe Lebensqualität in grüner Umgebung legen. Der Ortsteil Hainchen besticht durch seine idyllische und ruhige Lage im Rothaargebirge. Umgeben von weitläufigen Wäldern, lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Wanderungen und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Ein besonderes Highlight ist das historische Wasserschloss Hainchen, die einzige erhaltene Wasserburg des Siegerlandes. Trotz der naturnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung in den umliegenden Ortsteilen von Netphen schnell erreichbar. Hainchen verbindet ländlichen Charme mit einer guten Erreichbarkeit und ist besonders für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende ein attraktiver Wohnort.

**CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 54.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. **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.

**CODICE OGGETTO: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)