

Netphen / Hainchen

# Moderner Wohnkomfort mit Gartenparadies - Einfamilienhaus in Netphen

Número de propiedad: 25049011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PRECIO DE COMPRA: 679.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 714 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25049011          |
| Superficie habitable | ca. 211 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 2008              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 679.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Componentes prefabricados                                                 |
| Características                | WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY                    |
| Certificado energético válido hasta | 18.03.2035                     |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                      |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 54.33 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2008                   |

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## Una primera impresión

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 m² 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>

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## Detalles de los servicios

- 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.



Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## Todo sobre la ubicación

Netphen liegt im südlichen Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Siegen-Wittgenstein. Die Stadt ist geprägt von einer naturnahen Umgebung mit walddreichen 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.

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 54.33 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25049011 - 57250 Netphen / Hainchen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)