

Netphen / Dreis-Tiefenbach

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Dreis-Tiefenbach zur Miete

CODE DU BIEN: 23049028B



PRIX DE LOYER: 1.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 681 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23049028B
Surface habitable	ca. 197 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1987
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix de loyer	1.600 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2032	Consommation finale d'énergie	152.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1987



CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

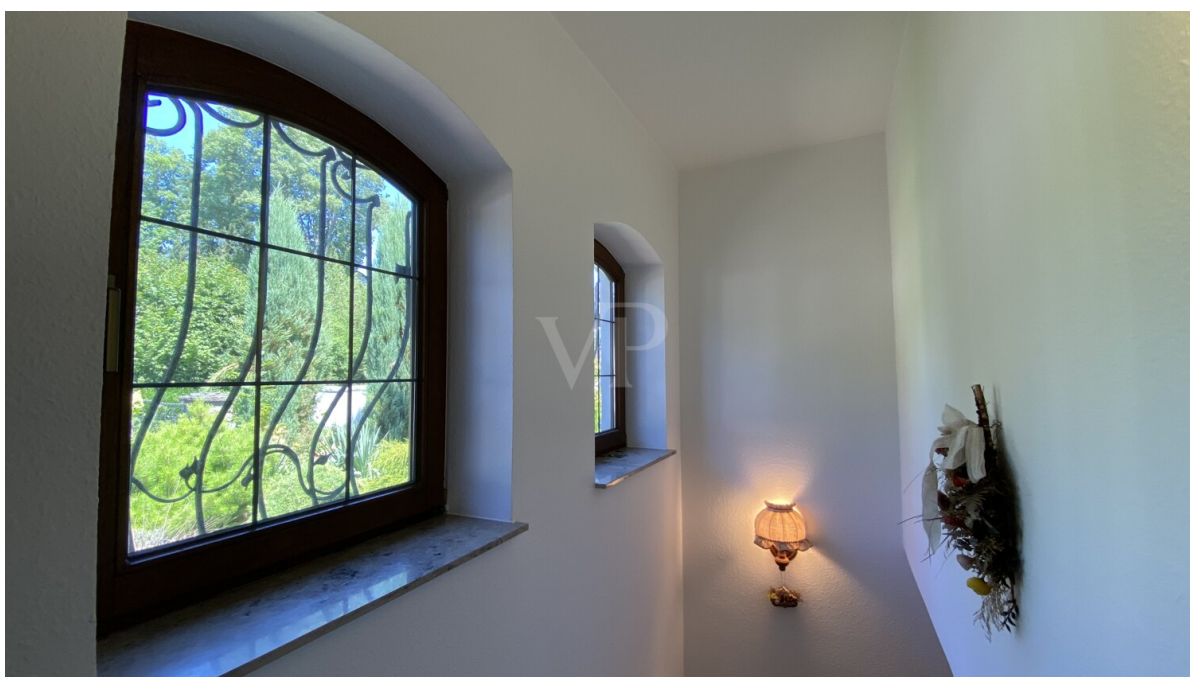
## La propriété





CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## La propriété





**CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach**

## Une première impression

Zur Vermietung steht dieses bezugsfreie, exklusive und elegante Einfamilienhaus, das ein besonderes Ambiente und einen tollen Weitblick bietet. Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 681 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 7 Zimmer.

Das im Jahr 1987 massiv errichtete Haus befindet sich in einem topgepflegtem Zustand. Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2016 sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Besonders beeindruckend ist die Loggia und die beiden darunter liegenden Terrassen von denen aus Sie einen beeindruckenden Ausblick genießen können.

Der tolle Hobbyraum im Untergeschoss eignet sich perfekt zum Anlegen einer persönlichen Wellnessoase oder sonstigen persönlichen Interessen. Ihrer Kreativität und Phantasie sind hier keine Grenzen gesetzt.

Die geräumige Garage bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeug. Diese erreichen Sie ganz bequem über den überdachten Zugang von der Haustüre aus. Des Weiteren besteht die Möglichkeit zusätzliche Wohnfläche auf den gedämmten Spitzboden des Hauses zu schaffen.

Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und strahlt eine angenehme Atmosphäre aus.

Mit dieser einzigartigen Immobilie erfüllen Sie sich den Traum von gehobenem Wohnen in einer ruhigen und zentralen Umgebung.

Das Mobiliar kann in Rücksprache mit den Eigentümern gegen eine zu vereinbarende Summe übernommen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Angebot!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Besichtigen Sie schon jetzt vorab die Immobilie über unseren 360° virtuellen Rundgang:  
<https://von-poll.com/tour/siegen/Et5P>



**CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach**

## Détails des commodités

- besonderes stilvolles Ambiente
- toller Ausblick von Loggia und Terrassen
- Fliesen
- 2 Einbauküchen
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Zentralölheizung
- ausbaufähiger Spitzboden
- großzügige Garage
- Hobbyraum

**CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach**

## Tout sur l'emplacement

Netphen besticht durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und solider Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahegelegene Universitätsstadt Siegen, welche vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote bereithält. Die ruhige Atmosphäre, gepaart mit einer sehr guten Sicherheitslage und einer familienfreundlichen Gemeinschaft, schafft ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder und ein entspanntes Familienleben.

Im Herzen von Dreis-Tiefenbach finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld vor, das durch seine überschaubare Größe und den dörflichen Charme besticht. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine lebendige Gemeinschaft aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Die Umgebung bietet ein umfassendes Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen: Vom evangelischen Kindergarten, der in nur drei Minuten zu erreichen ist, bis zur Dreisbachtalschule, die in sieben Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist, finden Kinder hier optimale Voraussetzungen für eine liebevolle und hochwertige Betreuung sowie eine fundierte schulische Ausbildung. Ergänzt wird dieses Angebot durch nahegelegene weiterführende Schulen und die Universität Siegen, die in rund 28 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit auch älteren Kindern und Jugendlichen vielfältige Perspektiven eröffnen. Für die Gesundheit der Familie stehen Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, beispielsweise ist ein Arzt bereits in vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Sieg-Apotheke in fünf Minuten. Diese Nähe garantiert schnelle und unkomplizierte Versorgung in allen Lebenslagen.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze und Parks, wie die Dreisbacher Mühle in acht Minuten Fußweg, laden zum gemeinsamen Spielen und Erholen ein. Sportvereine und Fitnessangebote sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und fördern eine aktive und gesunde Lebensweise. Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte wie Lidl, Rewe und ALDI Nord in nur drei bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Familienalltag besonders komfortabel gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Dreisbacher Hammer (drei Minuten Fußweg) und Dreis-Tiefenbach Ortsmitte (vier Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, sodass auch Ausflüge und Pendelwege entspannt und umweltfreundlich gestaltet werden können.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld legen, bietet Netphen-Dreis-Tiefenbach eine ideale Kombination aus Geborgenheit, Lebensqualität und zukunftsorientierter Infrastruktur – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Familien gemeinsam wachsen können.



**CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.9.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 23049028B - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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