

Netphen / Deuz

# Top sanierte Eigentumswohnung in Netphen-Deuz

Objektnummer: 24049019

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

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

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24049019	Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Wohnung	Souterrain
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	268.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2029	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Dominic Bender |  0271 - 31 76 62 0

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

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Netphen-Deuz! Diese sanierte und helle Souterrainwohnung in einem Zweiparteienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einem besonderen Charme. Auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung drei helle, lichtdurchflutete Räume und einen offenen Wohn-/Essbereich, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. An kalten Tage sorgt ein stilvoller Kaminofen für eine behagliche Wärme. Die in den letzten Jahren umfangreich durchgeführten Sanierungen hat der Wohnung neues Leben eingehaucht. Die geschmackvolle Gestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Eines der Highlights dieser Immobilie ist die großzügige, sonnenverwöhnte Terrasse mit Südausrichtung, die mit einem neuen Dielenboden ausgestattet wurde. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Der angrenzende, gepflegte Garten bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in Ihrer eigenen grünen Oase zu entspannen und den Alltag hinter sich zu lassen. Besonders hervorzuheben ist die moderne Gasheizung, die 2022 installiert wurde. Dank der intelligenten App-Steuerung haben Sie die volle Kontrolle über Ihr Heizsystem – bequem und energieeffizient. Die ruhige aber dennoch zentrale Lage der Wohnung bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten: eine friedliche Umgebung, in der Sie zur Ruhe kommen können und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gelegenheit begeistern!

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Ausstattung und Details

- helle und freundliche Ausstattung
- Garage mit ausreichend Platz für Gartenmöbel, Fahrräder oder Werkzeuge
- umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt von 2019-2023
- Gasheizsystem mit App-Steuerung (ca. 55% Reduzierung des Verbrauches zum alten Energieerzeuger)
- toller Kaminofen
- PKW-Stellplatz

Nebenkosten:

Grundbesitzabgaben: 445,- EUR p.J.

Wohngebäudeversicherung: 235,- EUR p.J.

Gas: 78,-EUR p.M.

Strom: 53,-EUR p.M:

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Alles zum Standort

Deuz ist ein Stadtteil von Netphen und liegt ca. 4km südöstlich der Netphener Kernstadt. Dort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und eine Apotheke. In Deuz gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Die vielen Wald- und Wiesenwege rund um Deuz bieten für Radfahrer und Wanderer einen hohen Freizeitwert. Zudem verfügt der Ort über einen Grillplatz, ein Schützenhaus, ein Warmwasserfreibad und einen Sportplatz, sowie eine Tennisanlage und mehrere Spielplätze. Die Stadt Netphen liegt am Südhang des Rothaargebirges im Siegerland, das an der nordöstlichen Stadtgrenze an das Wittgensteiner Land grenzt. Die Kernstadt von Netphen befindet sich etwa 6,5 km (Luftlinie) nordöstlich der Innenstadt von Siegen. Das Stadtgebiet ist geprägt durch eine Landschaft mit zahlreichen Bergrücken und Tälern, in der sich die Obernautalsperre ausbreitet. Einige Stadtteile liegen im Südteil des Naturparks Rothaargebirge. Die Kernstadt Netphen ist der größte Stadtteil Netphens. Der Ort liegt rund 283 m ü. NN. Netphen verfügt über die Grundschule Netphen mit ihren zwei Standorten Obernetphen und Niedernetphen, eine Realschule, ein Gymnasium, das Rathaus der Stadt, sowie den Freizeitpark Netphen inkl. Hallen- und Freibad, sowie einem Trampolin- und Soccerpark. Sehenswürdigkeiten sind u. a. die Martinikirche, die St. Peterskapelle und die Kreuzbergkapelle. Netphen liegt 10 Minuten von der Stadt Siegen entfernt und befindet sich damit verkehrsgünstig zwischen Köln und Frankfurt a.M. an der Autobahn A45. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut. Regelmäßige Busverbindungen führen sowohl nach Siegen als auch in die Umgebung.

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 268.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24049019 - 57250 Netphen / Deuz

## 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)