

Netphen

# Charmantes Fachwerkhaus in zentraler Lage von Netphen sucht neuen Besitzer mit handwerklichem Geschick

Objektnummer: 24049016

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 832 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

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

Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24049016	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1914	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	15.08.2034	Endenergiebedarf	271.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## 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: 24049016 - 57250 Netphen

## 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



VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

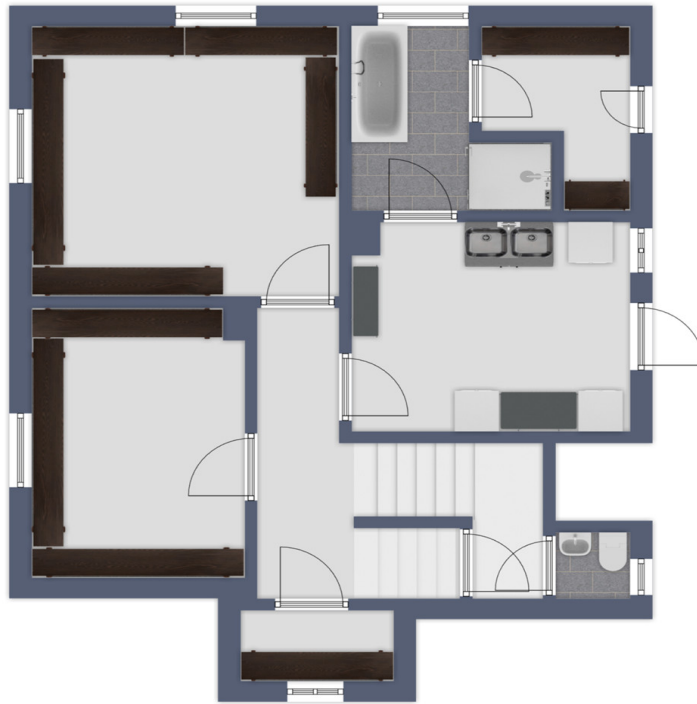
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

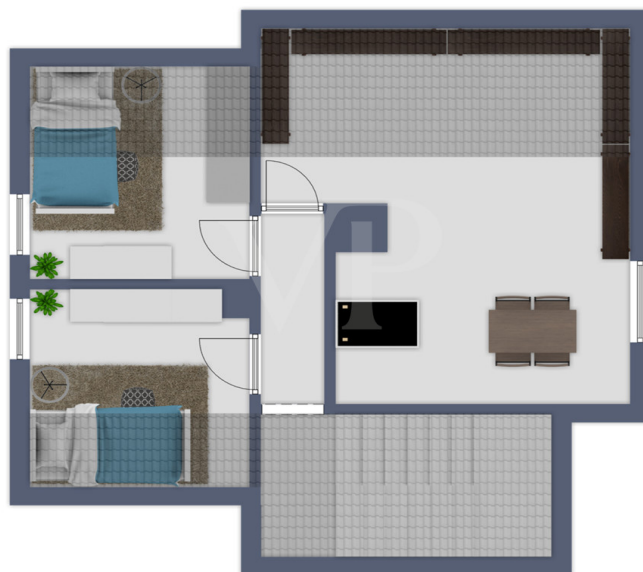




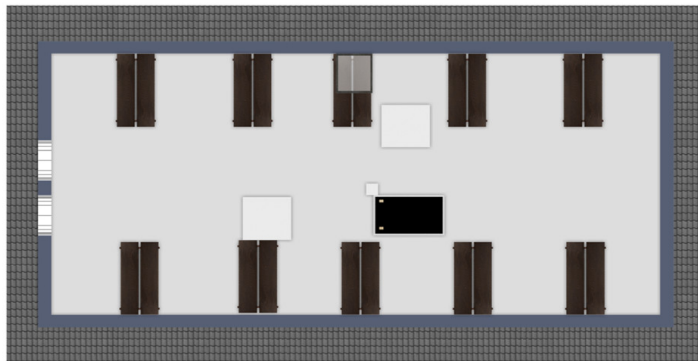
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 24049016 - 57250 Netphen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses besondere Fachwerkhaus aus dem Jahr 1914 befindet sich in Netphen und bietet Ihnen nicht nur eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, sondern auch einen traumhaften Blick in die Natur und auf die malerische Sieg. Mit seinen sieben Zimmern bietet das Haus genügend Raum für Familien, Paare oder Individualisten, die den Charme historischer Bauten zu schätzen wissen. Der großzügige Wohnbereich wird durch drei Badezimmer und zwei Gäste-WCs ergänzt, die für hohen Komfort und Privatsphäre sorgen. Eines der Badezimmer wurde bereits modernisiert, während der Rest des Hauses mit liebevollen Details den Charakter des ursprünglichen Fachwerks bewahrt hat. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Sie den weitläufigen, eingezäunten Garten genießen, der sich auf einem 832 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt und Ihnen einen malerischen Blick auf die umliegende Natur bietet – ein Paradies für Kinder und Gartenliebhaber. Der historische Flair macht dieses Haus zu einer einzigartigen Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu besitzen und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dieses charmante Fachwerkhaus strahlt durch seine besondere Architektur und die malerische Umgebung einen unverwechselbaren Charme aus. Es bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus Historie und Potenzial, um Ihre Wohnträume in einer der schönsten Gegenden von Netphen zu verwirklichen.

Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Ausstattung und Details

- charmanter, rustikaler Stil
- historisches Flair
- viele Zimmer
- großer Dachboden
- ausreichend Platz im Außenbereich

Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## Alles zum Standort

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 Eisstadion. 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: 24049016 - 57250 Netphen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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. 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.



Objektnummer: 24049016 - 57250 Netphen

## 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)