

Netphen / Brauersdorf – Netphen

Luxuriöse Villa in Netphen – Moderne Eleganz trifft auf idyllische Ruhe

Property ID: 24049018

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 279,86 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.255 m²

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

At a glance

Property ID	24049018	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 279,86 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Year of construction	2020		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final energy consumption	29.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.02.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



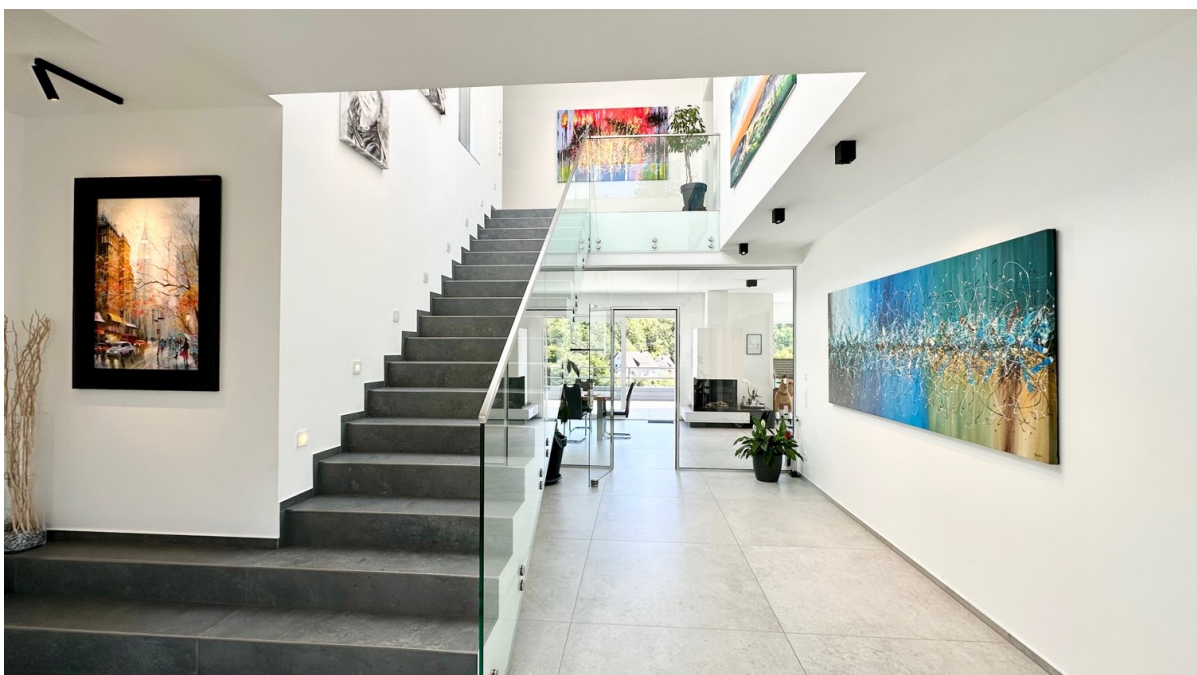
Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

A first impression

Diese beeindruckende Villa, erbaut im Jahr 2019 und fertiggestellt 2020, bietet auf 280 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 1.255 m² ein Wohngefühl der Extraklasse. Die Immobilie überzeugt durch eine luxuriöse Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die den Ansprüchen an modernes und komfortables Wohnen gerecht wird. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verbaut, wie beispielsweise die großen 1,20 x 1,20 m Boden-/und Wandfliesen, der Marmorgaskamin und die stumpfeinschlagenden Innentüren mit Magnetschlössern. Alle Handwerker sind ortsansässig. Die Villa befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Netphen Brauersdorf, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit Blick zur Obernau Talsperre und wenige Minuten vom Freizeitzentrum Netphen entfernt. Hier genießen Sie einen unvergleichlichen Ausblick und eine Atmosphäre der Erholung, fernab vom hektischen Stadtleben. Dennoch erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Innenstadt von Netphen in wenigen Minuten. Treten Sie ein, könnte es lauten, bevor Sie in die lichtdurchfluteten Eingangshalle mit der elektrischen Glaskuppel eintreten. Die Villa erstreckt sich über 7 lichtdurchflutete Zimmer, darunter 3 großzügige Schlafzimmer und 2 moderne Badezimmer und ein Gäste-WC. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und besticht durch eine stilvolle Kombination aus Raumhöhe, großen Fensterfronten und einem eleganten Kamin, der an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre garantiert. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss ein Arbeitszimmer, das Gäste-WC, eine Vorratskammer und ein weiterer Raum zur individuellen Gestaltung. Zurzeit nutzen die Eigentümer diesen 25 m² großen Raum mit separatem Eingang, als Kosmetikstudio. Der Verkaufsgrund ist verbunden mit einer beruflichen Veränderung! Im Obergeschoss erwarten Sie zwei liebevoll hergerichtete Kinderzimmer mit Loggia und zwei modern gestaltete Badezimmer mit Badewanne und großer Dusche. Das Elternschlafzimmer besticht durch seinen angrenzenden und begehbaren Kleiderschrank und der Loggia von wo aus Sie einen wundervollen Blick über Brauersdorf haben. Die hochwertige und luxuriöse Ausstattung umfasst eine Fußbodenheizung, die in Kombination mit einer effizienten Luft-Wärmepumpe für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Energieeffizienz der Immobilie entspricht der Klasse A, und Anschlüsse für eine Photovoltaikanlage sind bereits vorhanden, was das Haus zukunftssicher und nachhaltig macht. Die große Terrasse und eine weitere Loggia bieten vielfältige Möglichkeiten, die umliegende Natur zu genießen und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen drei Garagen zur Verfügung, die Sie über einen direkten Zugang (Schleuse) zum Haus erreichen. Ein interaktives Kamerasystem für Haus und Garten bietet Ihnen jederzeit einen Überblick und sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit. Diese exklusive

Villa in Netphen - Brauersdorf vereint modernes Design, luxuriöse Ausstattung und eine traumhafte Lage. Ein perfektes Zuhause für alle, die Wert auf hohe Lebensqualität und Privatsphäre legen. Das große Grundstück bietet noch die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung des vorderen Gartens, da dieser bisher nur geschottert ist.

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

Details of amenities

- zusätzliches Studio mit separatem Eingang (z.Zt.Kosmetikstudio)
- Luft - Wärme - Wasserpumpe
- Fußbodenheizung
- 3 Garagen mit elektrischen Sektionaltoren und direktem Zugang zum Haus
- große Terrasse, 2 Loggias
- Kamerasystem
- Photovoltaik Anschlüsse
- Gaskamin
- begehbare Kleiderschrank Eltern
- elektrische Dachkuppel im Eingangsbereich und im Kosmetikstudio
- Beleuchtungskonzept von der Fa. Lichtart

Gebühren Stadt: 1.997 EUR p.J. - Grundsteuer, Abfallgebühr, Abwassergebühr, Wassergebühren, Niederschlagswasser

Gebäudeversicherung & Elementarversicherung: 1,030 EUR p.J.

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

All about the location

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.

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 29.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

Löhrstraße 45 Siegen
E-Mail: siegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com