

Netphen / Brauersdorf – Netphen

# Luxuriöse Villa in Netphen – Moderne Eleganz trifft auf idyllische Ruhe

????????? ??????????: 24049018

Neuvorstellung



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

???? ??????: 1.195.000 EUR • ??????????: ca. 279,86 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ?????: 1.255 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24049018	????? ???????	1.195.000 EUR
????????????	ca. 279,86 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	2020	????????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	3 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	?????????	29.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	22.02.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	A
????? ????????????	?????????????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



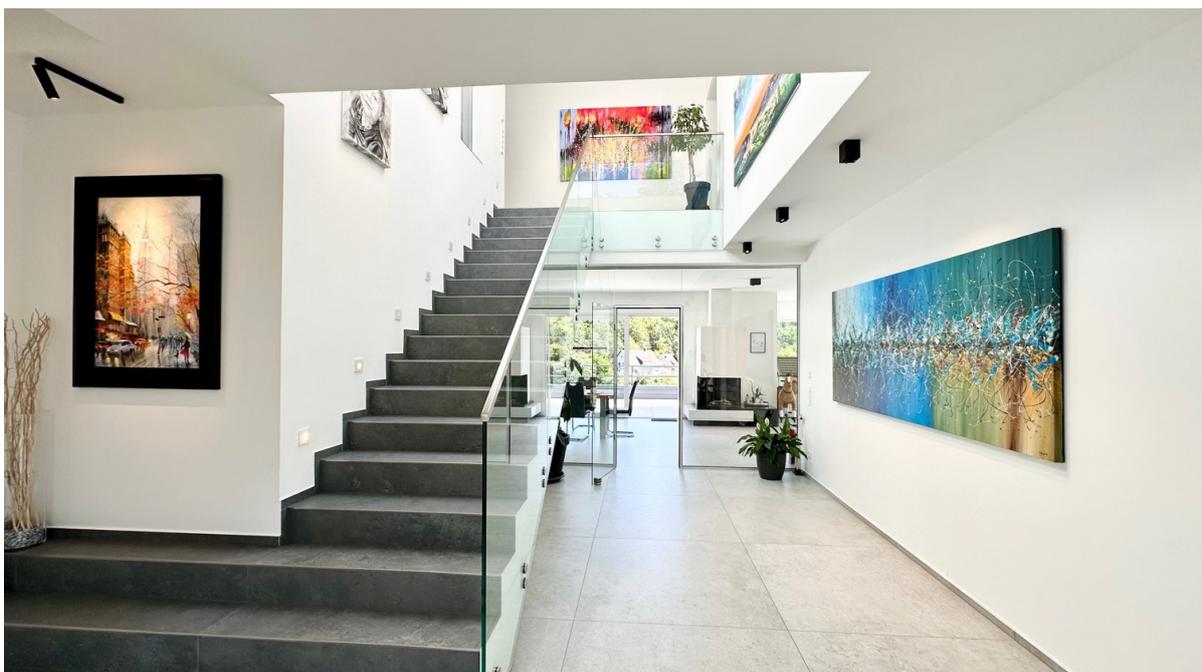
???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ????????



???????? ?????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ????????



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ????????



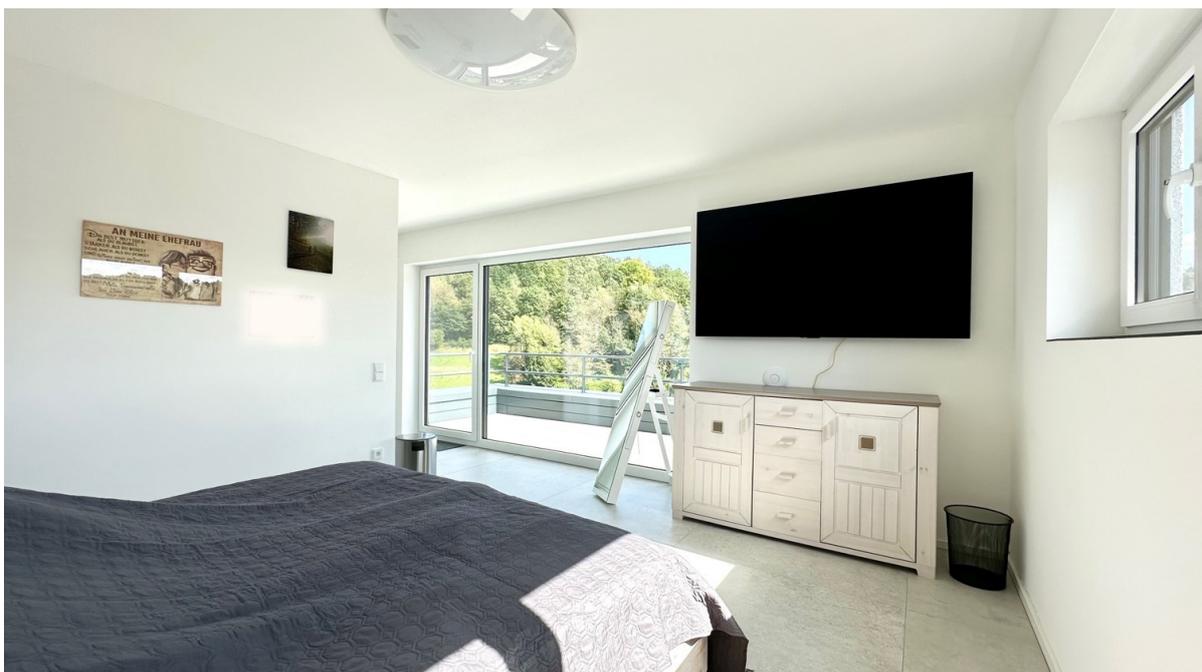
???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ????????



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



???????? ??: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ????????



???????? ?????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ????????



???????? ?????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

??? ?????? ???????????

Diese beeindruckende Villa, erbaut im Jahr 2019 und fertiggestellt 2020, bietet auf 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 1.255 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

????????????????? ??? ??????????

- 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.

??????? ???????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 29.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24049018 - 57250 Netphen / Brauersdorf – Netphen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)