Netphen / Dreis-Tiefenbach

Exklusives Einfamilienhaus mit Weitblick und 7 Zimmern

Objektnummer: 23049028A



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 681 m²

Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

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

Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23049028A
Wohnfläche	ca. 195 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	159.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

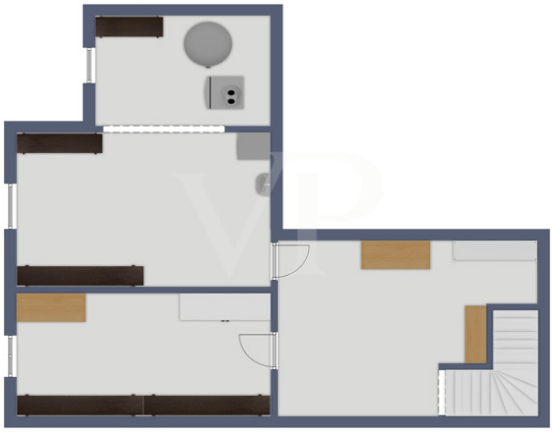
Grundrisse



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: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses bezugsfreie, exklusive und elegante Einfamilienhaus, das ein besonderes Ambiente und einen tollen Weitblick bietet. Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 195 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 681 m² 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

Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Sonstige Angaben

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: 23049028A - 57250 Netphen / Dreis-Tiefenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com