

Niedererbach

# Modernes Wohnhaus im amerikanischen Stil und freiem Feldblick; Baujahr 2017

Property ID: 24211015



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

PURCHASE PRICE: 615.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 531 m<sup>2</sup>

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

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

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 24211015   |
| Living Space         | ca. 195 m² |
| Rooms                | 6          |
| Bedrooms             | 5          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 2017       |
| Type of parking      | 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 615.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Timber frame                                                              |
| Usable Space          | ca. 35 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 08.10.2027             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 22.30 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2017                      |

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

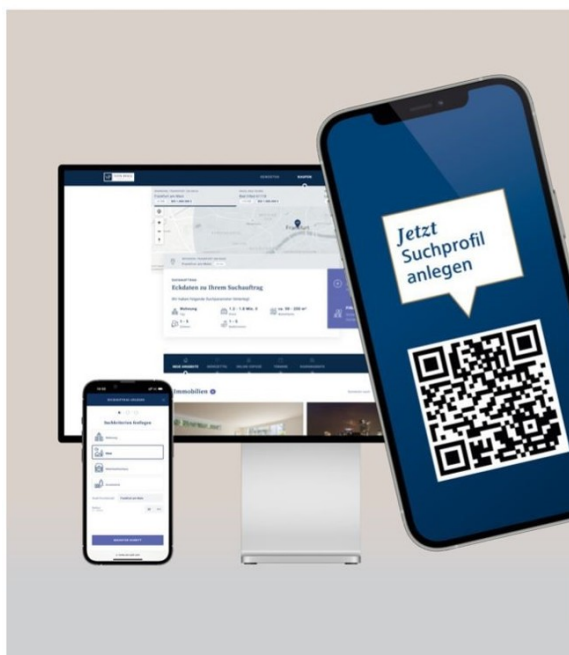
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## A first impression

Dieses im Jahr 2017 erbaute, moderne Einfamilienhaus befindet sich am Ortsrand eines gepflegten Neubaugebietes von Niedererbach, nur 2 km von Nenterhausen entfernt, und bietet einen unverbaubaren Ausblick. Es wurde von einem auf typisch amerikanische Holzständerbauweise spezialisierten Bauunternehmen errichtet. Hierfür wurden diverse Baumaterialien, wie z.B. Türen, Fenster und Griffe, bewusst aus Amerika importiert und verbaut. Besondere Merkmale sind: - Kassettierte Türen mit Drehknäufen - Wandschränke in den einzelnen Kinderzimmern - Handverlegte Dachschindeln mit weißen, eckigen Aluminium-Regenrohren - Netzwerk-Verkabelung in allen Schlafräumen sowie im Wohnzimmer (2x) und Büro - Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten - Elternschlafbereich mit Ankleide und Bad en Suite (mit ebenerdiger Dusche, freistehender Badewanne und WC) - Separates Kinderbad mit Dusche und WC - Abstellraum unter der Treppe mit Anschluss für einen amerikanischen Kühlschrank - 3 Kinderzimmer im Obergeschoss plus Schlafzimmer - Büro/ Gästezimmer im Erdgeschoss - Böden mit Eiche- Echtholzparkett und Fliesen - Moderner Kamin im Wohnbereich - Entkalkungsanlage - Luft- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung - Doppelverglaste Holz-Alu-Fenster mit aufgesetzten, außenliegenden Sprossenelementen und Mückenschutzgittern in den Schlafräumen, elektrischen Rollläden und Zierfensterläden - Große Holzterrasse mit integrierter, ferngesteuerter Außenbeleuchtung und unverbaubarer Aussicht ins Grüne sowie einem pflegeleichten Garten - Elektrisches Garagentor mit Kassetten und einer Lichtreihe - Cape Cod Holz Siding (typisch amerikanische Holz-Hausverkleidung) Angrenzend an die Terrasse wurde von der Poolbaufirma Massar aus Koblenz ein CSIDE 21Minipool der Firma Riviera verbaut. Dieser verfügt über eine digitale Steuerung aus dem Hauswirtschaftsraum. Er hat Unterwasserscheinwerfer (LED), eine spezielle Isolierung und Massagedüsen mit Funkfernbedienung (Licht und Massage). Das Neubaugebiet ist noch nicht komplett bebaut, weswegen die Fertigstellung der Straße noch aussteht. Perfekt ergänzt wird das Haus durch eine ca. 35 m² große Doppelgarage mit 2 Stellplätzen und Zugang ins Haus sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum.

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## All about the location

Malerisch in Ortsrandlage liegt dieser Wohnraum in Niedererbach, umgeben von Wiesen und Wäldern. Der Ort mit ca. 1000 Einwohnern bietet für die jüngsten Bewohner eine Kindertagesstätte. Grundschüler besuchen die Grundschule in Nentershausen. Mit der Haltestelle der Deutschen Bahn bietet der ÖPNV eine bequeme Anbindung an Diez, Limburg, Montabaur und Siershahn. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls im benachbarte Nentershausen. Die Anschlussstelle Diez zur BAB 3 ist in nur 4 km erreichbar. Entfernungen: Montabaur ca. 15 km Limburg/Lahn ca. 10 km Frankfurt/Main ca. 90 km Koblenz ca. 40 km Bonn ca. 95 km Köln ca. 110 km

Property ID: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 22.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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