

Simmern

# Renoviertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Ortsrandlage

*CODE DU BIEN: 25014059*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 548.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.305 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25014059                      |
| Surface habitable      | ca. 208 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1976                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                            |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Prix d'achat               | 548.000 EUR                                         |
| Type de bien               | Maison individuelle                                 |
| Modernisation / Rénovation | 2022                                                |
| État de la propriété       | Modernisé                                           |
| Technique de construction  | massif                                              |
| Aménagement                | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.03.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 185.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

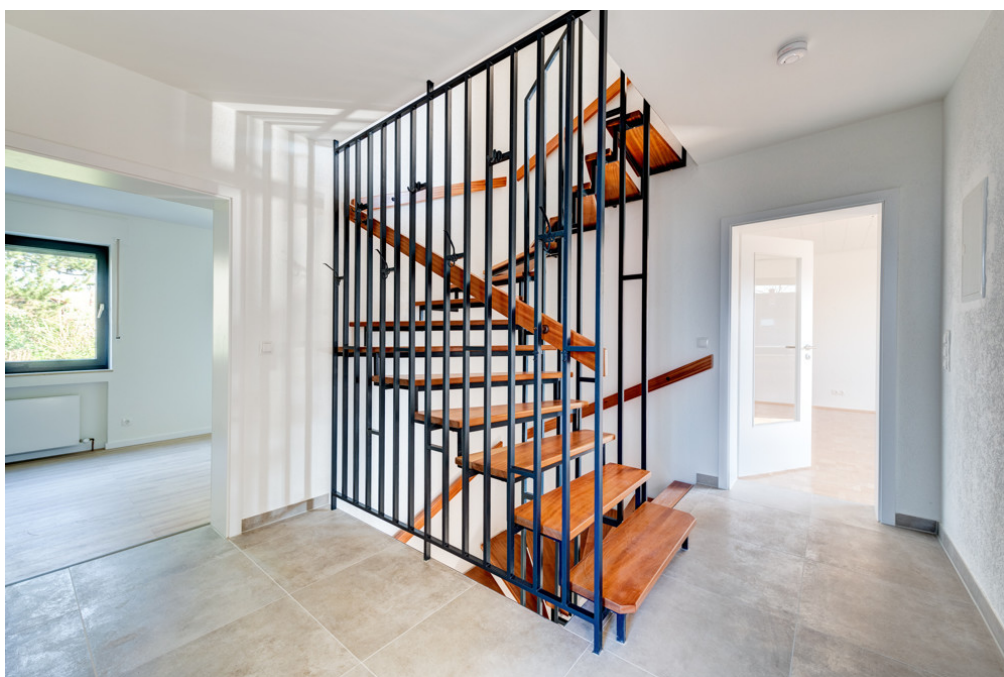
## La propriété





CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

FOCUS

TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2022

VERGLEICHUNG IN  
KOBLENZ UND DER  
NÄHE - FELD



VON 2015 BIS 2022  
IM JAHRE 2022  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Koblenz

★★★★★

Von Poll Immobilien

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété

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)



**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Une première impression

Dieses gepflegte, im Jahre 2021/2022 umfangreich renovierte Einfamilienhaus befindet sich in einer sonnigen und ruhigen Lage von Simmern.

Auf ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über 3 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens und Arbeitens in einer ruhigen Sackgasse.

Besondere Merkmale sind:

- Gute räumliche Aufteilung
- Optimale Nutzung für Wohn- und Arbeitszwecke durch getrennte Eingänge
- Modernes Ambiente durch umfassende Renovierungsarbeiten
- 3 moderne Bäder
- Großzügiger Südbalkon mit Panoramablick
- Terrasse mit idyllischem, uneinsehbarem Garten
- neue Heizungsanlage von 2021

Eine Garage sowie 2-3 Frestellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.



**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Tout sur l'emplacement

In idyllischer Höhenlage, mitten im Grünen, oberhalb von Vallendar und Urbar, liegt die Ortsgemeinde Simmern im Westerwald. Simmern ist geprägt durch seine naturnahe Umgebung, seine begehrte Wohnlage für Berufspendler sowie unmittelbare Nähe als Einzugsgebiet der Stadt Koblenz (ca. 7 Km) oder Montabaur (ca. 13 Km). Die Gemeinde Simmern gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an.

Aufgrund seiner Lage hat sich gerade Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet sowie Köln/Bonn entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Auch die Autobahnanschlüsse zur A 3 oder A 48 sind direkt zugänglich.

Simmern gehört der "Augst" an. Die Augst ist eine kleine Region im Westerwaldkreis. Sie besteht aus den Gemeinden Eitelborn, Kadenbach, Neuhäusel und Simmern und liegt westlich der Montabaurer Höhe auf der Hochfläche (um 300 m NN) und im Hang zwischen Hillscheider Bach und Emsbach, beiderseits der B 49.

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

**Tel.:** +49 261 - 97 36 907 0

**E-Mail:** koblenz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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