

Simmern

Renoviertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Ortsrandlage

CODICE OGGETTO: 25014059



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 548.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.305 m²

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25014059	Prezzo d'acquisto	548.000 EUR
Superficie netta	ca. 208 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Vani	7	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1976		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	185.40 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.03.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

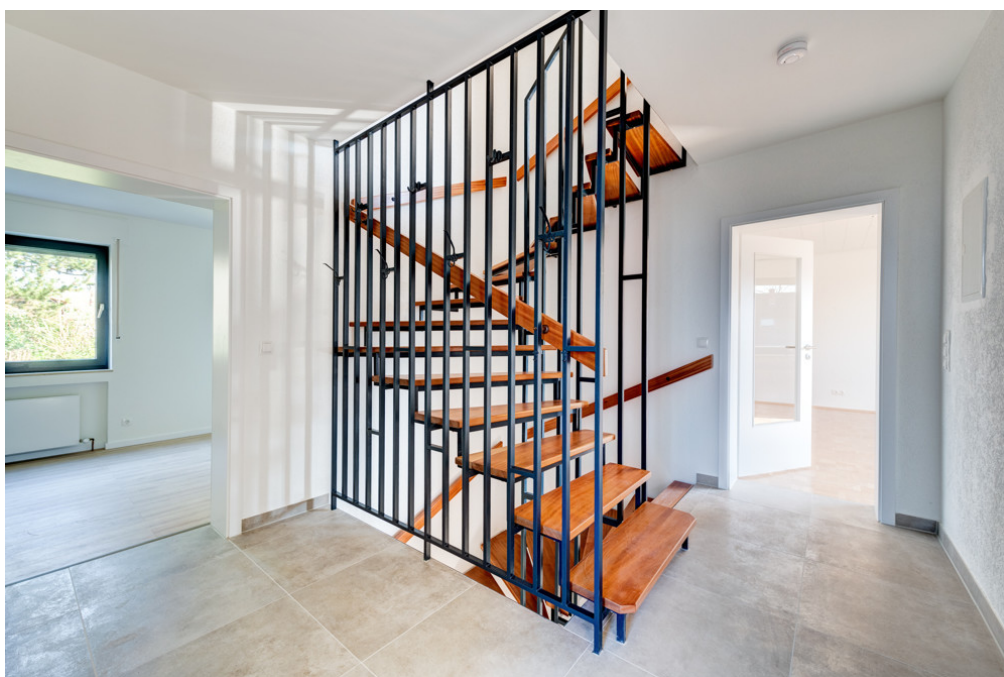
CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

La proprietà



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

VERGLEICHEN SIE
SICH MIT DEN
BESTEN FELD



TOP 100
IMMOBILIEN
KOBLENZ

VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Koblenz

★★★★★

Von Poll Immobilien

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

Una prima impressione

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

Auf ca. 208 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25014059 - 56337 Simmern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com