Niedererbach

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

***Objektnummer: 24211015***

**KAUFPREIS:** 615.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 195 m$^2$ • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 531 m$^2$

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24211015 |
| Wohnfläche | ca. 195 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2017 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 615.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Holz |
| Nutzfläche | ca. 35 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 08.10.2027 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 22.30 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Ein erster Eindruck

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.

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Alles zum Standort

Malerisch in Ortsrandlage liegt dieser Wohntraum 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 Anschlusstelle 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

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5  Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com