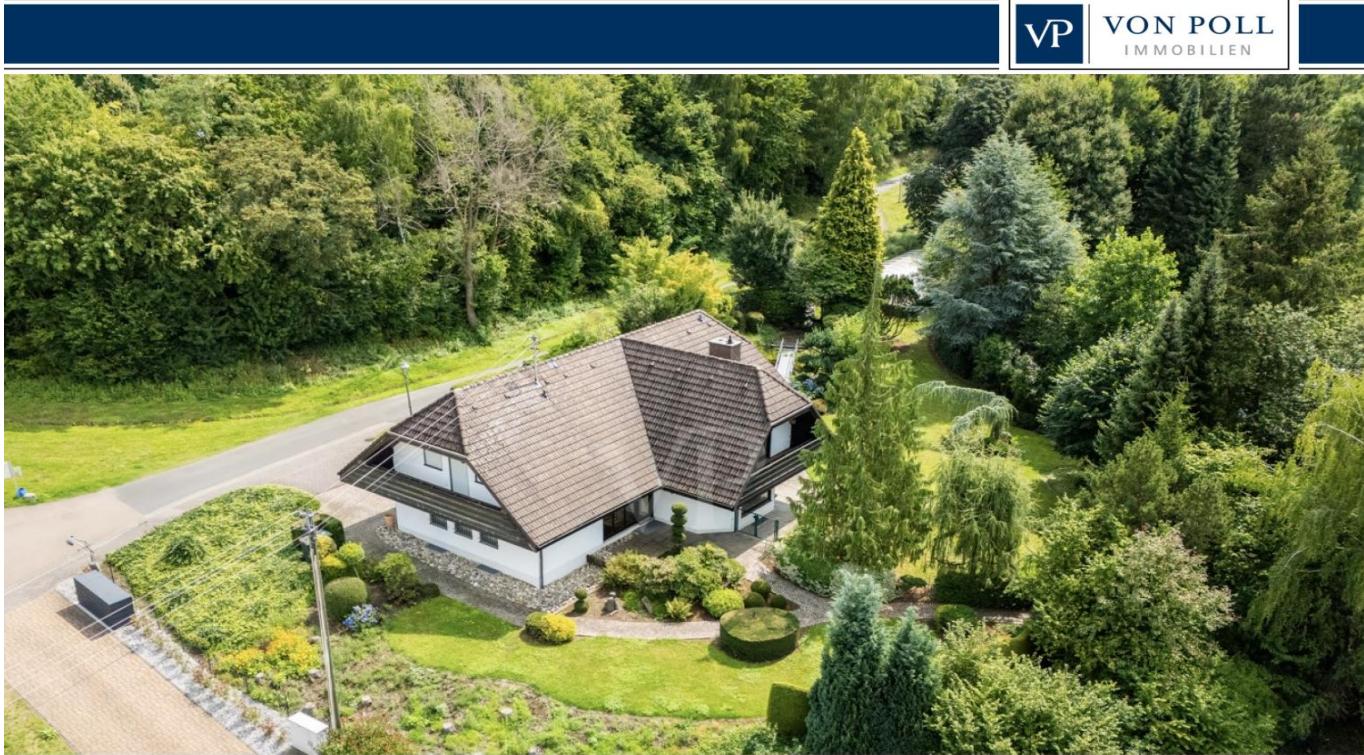


Niederahr

# Family estate with spacious gardens and pool near ICE train station

*Property ID: 25211008*



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

PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 3.170 m<sup>2</sup>

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

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

**Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr**

## At a glance

Property ID	25211008	Purchase Price	525.000 EUR
Living Space	ca. 250 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1982		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

**Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr**

## Energy Data

Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property



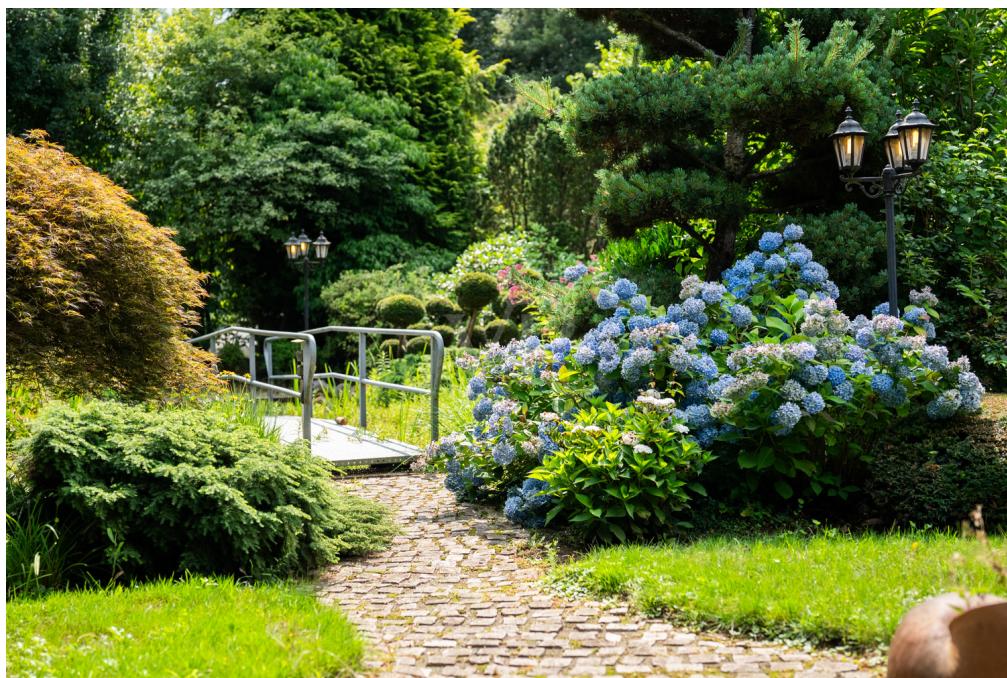
Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property



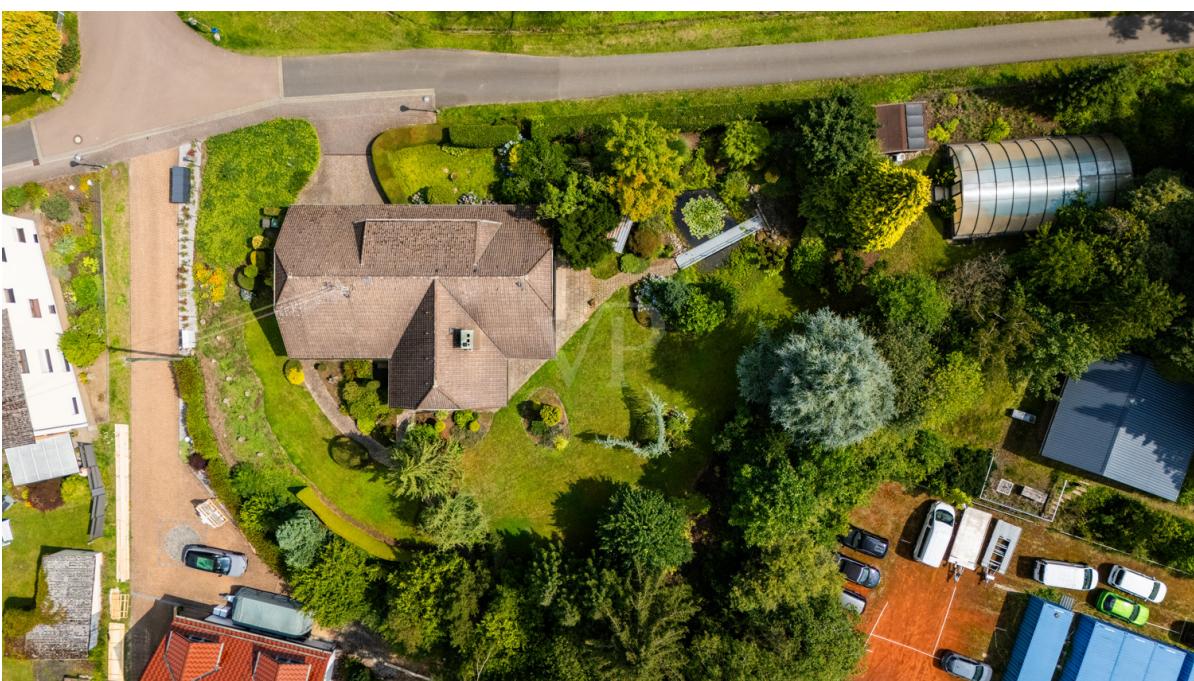
Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property



Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property

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)

VP VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS TOP NATIONALER ARBEITSPLATZ 2024

Capital MÄRKTSPREIS Top Makler Koblenz von Poll Immobilien

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE<sup>®</sup>

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

**Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr**

## A first impression

Nestled within a park-like estate of over 3,000 m<sup>2</sup> in Niederahr, this impressive family property offers spaciousness and exclusive living comfort. Key features include: - Thoughtfully designed and generous floor plan - Three bedrooms, each with its own bathroom and balcony - Gigantic dressing room - Built-in safe for valuables - Garage with electric door and direct access to the house - Open-plan living, dining, and kitchen area with ample light and a spacious feel - Sauna, wellness/fitness area in the basement. The expansive garden invites relaxation and enjoyment. In addition to a large sun terrace, it features an idyllic garden pond with a bridge and a covered, heated outdoor pool. The well-maintained and attractive landscaping makes this outdoor area a true oasis of well-being. Furthermore, there is the possibility of using part of the property as a building plot. (An energy performance certificate was not yet available at the time of publication.)

**Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr**

## All about the location

Attraktiver Standort mit idealer Anbindung

Niederahr überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die kurzen Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und ein lebendiges Vereinsleben, das den Ort besonders familienfreundlich macht.

Die Grundschule ist nur rund 350 Meter vom Anwesen entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Auch der örtliche Kindergarten liegt mit ca. 500 Metern in unmittelbarer Nähe. Sport- und Freizeitanlagen befinden sich direkt im Umfeld, ebenso zahlreiche Spazierwege und weitläufige Auslaufmöglichkeiten – ideal für aktive Familien und Hundebesitzer.

Weiterführende Schulen, wie das renommierte Mons-Tabor-Gymnasium, sind in der nahegelegenen Kreisstadt Montabaur angesiedelt – nur etwa 8 km entfernt. Auf dem Weg dorthin erreicht man nach rund 6 km die Autobahnauffahrt zur A3 (Köln–Frankfurt) sowie kurz darauf den ICE-Bahnhof Montabaur.

Von hier aus gelangt man dank schneller Direktverbindungen der Deutschen Bahn in nur ca. 30 Minuten zu den Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sowie zum Kölner Hauptbahnhof – eine perfekte Anbindung für Pendler und Vielreisende.

**Property ID: 25211008 - 56414 Niederahr**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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