

Simmern

## Renovated detached house with granny flat in an idyllic location on the outskirts of town

*Property ID: 25014059*



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

**PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.305 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

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

Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## At a glance

Property ID	25014059
Living Space	ca. 208 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1976
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	498.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	185.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.03.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property





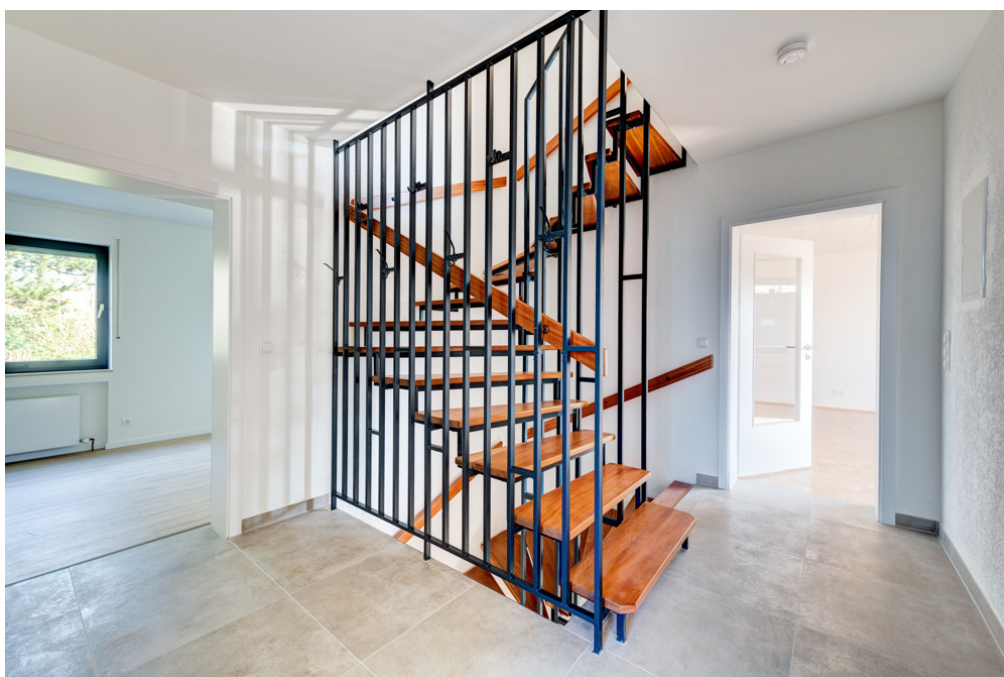
Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property



Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property



Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property





Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property



Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property





Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property



Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## 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)



Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## A first impression

This well-maintained detached house, extensively renovated in 2021/2022, is situated in a sunny and quiet location in Simmern. Approximately 208 m<sup>2</sup> of living space, spread over three floors, offers ample room for both family life and work in a quiet cul-de-sac. Key features include: - Excellent layout - Optimal use for living and working thanks to separate entrances - Modern ambiance due to comprehensive renovations - Three modern bathrooms - Spacious south-facing balcony with panoramic views - Terrace with an idyllic, private garden - New heating system installed in 2021 - Ideal for combining living and working. A garage and two to three open parking spaces complete this attractive offer.

**Property ID: 25014059 - 56337 Simmern**

## All about the location

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.

Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## Other information

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.



Property ID: 25014059 - 56337 Simmern

## 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)