

Niederelbert

# Außergewöhnliche Villa in ruhiger und privater Lage von Niederelbert

*Property ID: 25014073*



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

**PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 615 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 2.000 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert**

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

Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## At a glance

Property ID	25014073	Purchase Price	1.490.000 EUR
Living Space	ca. 615 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	13	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 205 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1975		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	172.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
AGENTURTOPP  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilien  
2022  
★★★★★  
In den Top  
100 Agenturen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler  
Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



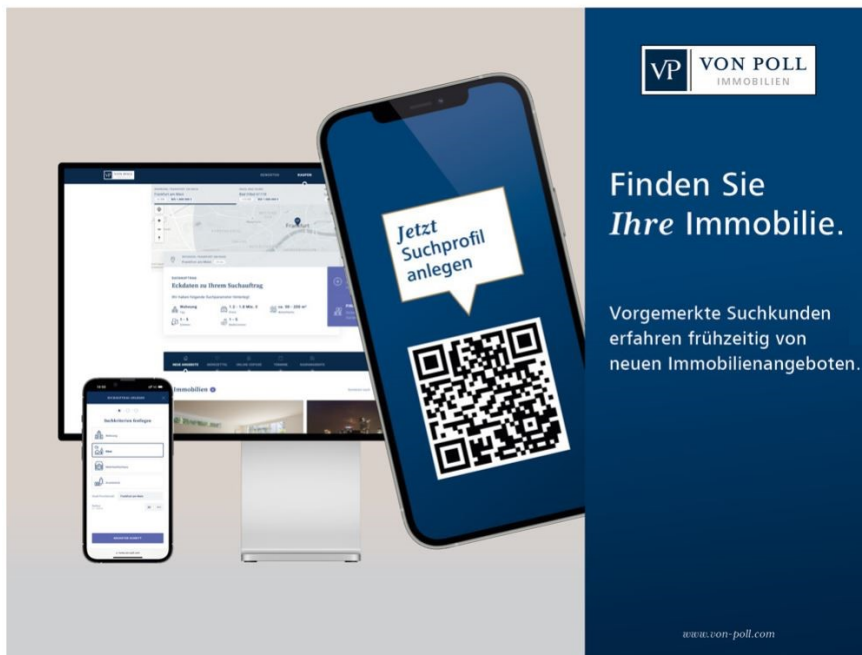
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - 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 WUNSCHIMMOBILIE 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](http://www.vp-finance.de)

**Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## A first impression

Dieses im Jahr 1975 erbaute und größtenteils 2011 sanierte sowie modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten und idyllischen Wohnlage von Niederelbert.

Auf ca. 615 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 205 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt über 3 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einer ruhigen Straße.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 615 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 205 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Hochwertige Küche der Marke Leicht aus dem Jahr 2021 mit großzügiger Granitarbeitsplatte inkl. Elektrogeräten
- Elternschlafbereich mit Ankleide und Bad en Suite (mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC),
- Separater Kindertrakt mit Bad inkl. Wanne, Dusche und WC
- Große Südterrasse und gepflegtem ebenerdigen Garten
- Eingebaute Schrankelemente in diversen Räumen
- Fitnessstudio inkl. Geräte
- Klimaanlage
- große PV-Anlage

Perfekt ergänzt wird das Haus durch eine große Doppelgarage sowie mindestens 3 Freiplätzen.

**Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## All about the location

Niederelbert ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur.

Vor Ort finden Sie neben den Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker, Apotheke, Frisör) auch einen Zahnarzt, Kindergarten, Grundschule, eine Gaststätte und eine Eisdiele.

Montabaur befindet sich nur 5 Autominuten entfernt.

Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Style Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

**Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## Other information

**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.

**Property ID: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## 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)