

**Simmern**

## **Casa unifamiliar reformada con apartamento anexo en una ubicación idílica a las afueras de la ciudad.**

**Número de propiedad: 25014059**



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

**PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.305 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## De un vistazo

Número de propiedad	25014059
Superficie habitable	ca. 208 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	185.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.03.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



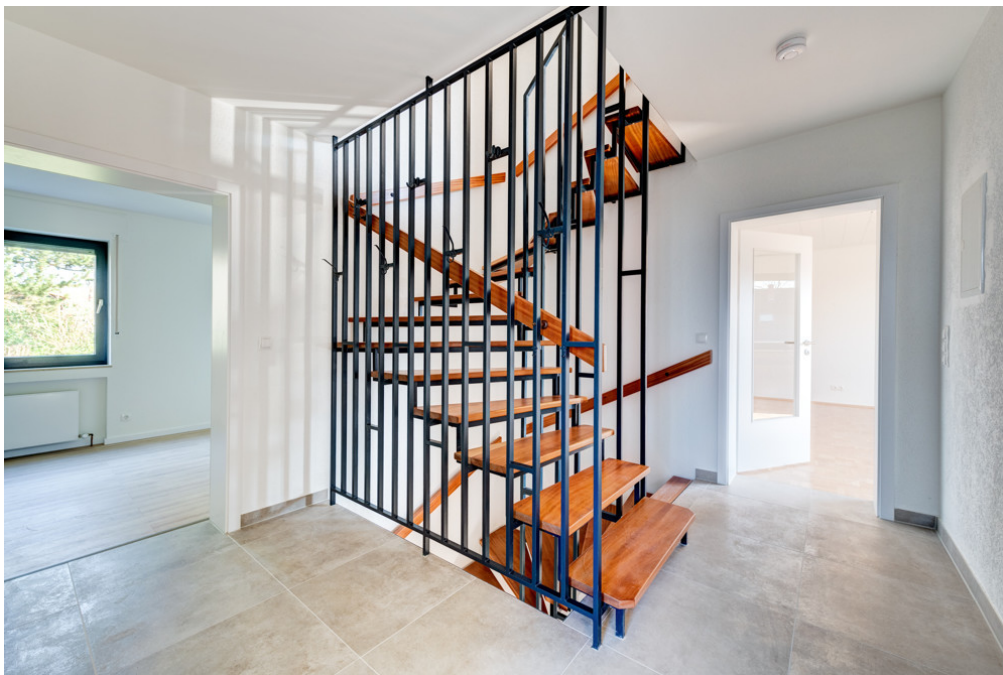
Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS

TOP  
NATIONALER  
ANBIETENDER  
2022

WIRTSCHAFTS-  
ZEITUNG  
FACT / FELD



TOP  
2021  
TOP  
Makler  
Koblenz  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital

REKORD-KOMPASS  
TOP-Makler  
Koblenz  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
Von Poll Immobilien

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)

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad

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](http://www.vp-finance.de)

**Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern**

## **Una primera impresión**

**Esta casa unifamiliar, bien cuidada y completamente renovada en 2021/2022, se encuentra en una zona soleada y tranquila de Simmern. Aproximadamente 208 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en tres plantas, ofrecen amplio espacio tanto para la vida familiar como para el trabajo en una tranquila calle sin salida. Características principales: - Excelente distribución - Uso óptimo para vivir y trabajar gracias a entradas independientes - Ambiente moderno gracias a la reforma integral - Tres baños modernos - Amplio balcón orientado al sur con vistas panorámicas - Terraza con un idílico jardín privado - Calefacción nueva instalada en 2021 - Ideal para combinar vida y trabajo. Un garaje y dos o tres plazas de aparcamiento abiertas completan esta atractiva oferta.**

**Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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