

Niederelbert

# Außergewöhnliche Villa in ruhiger und privater Lage von Niederelbert

*Número de propiedad: 25014073*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 615 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert**

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

Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## De un vistazo

Número de propiedad	25014073	Precio de compra	1.490.000 EUR
Superficie habitable	ca. 615 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	13	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	6	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 205 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1975	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	172.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.07.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



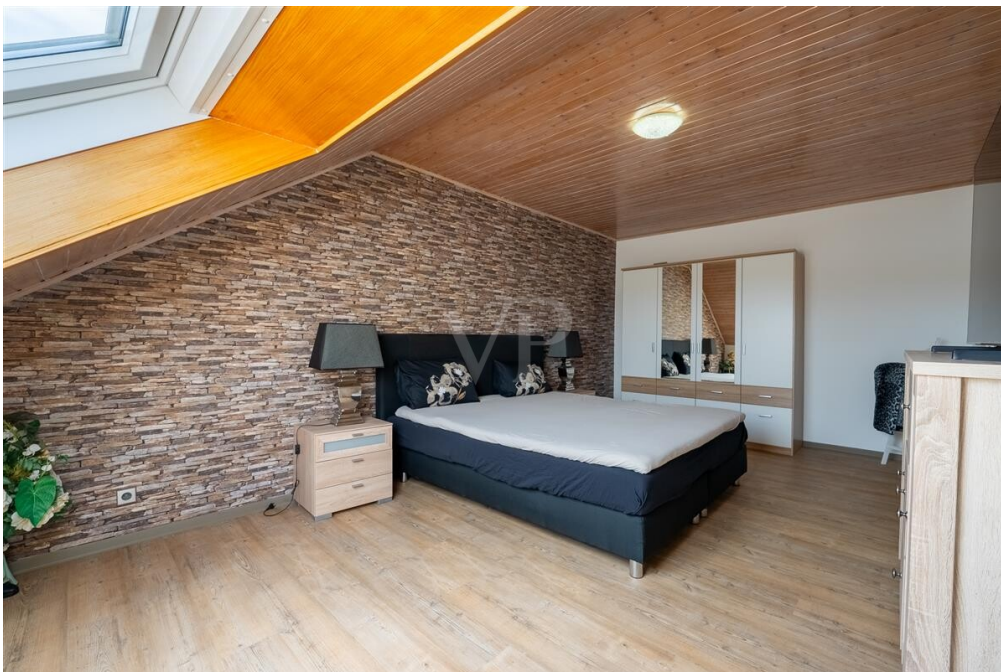
Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



**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)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
AGENTUR  
2024

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★

Im Top 100  
Immobilienagenturen  
in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



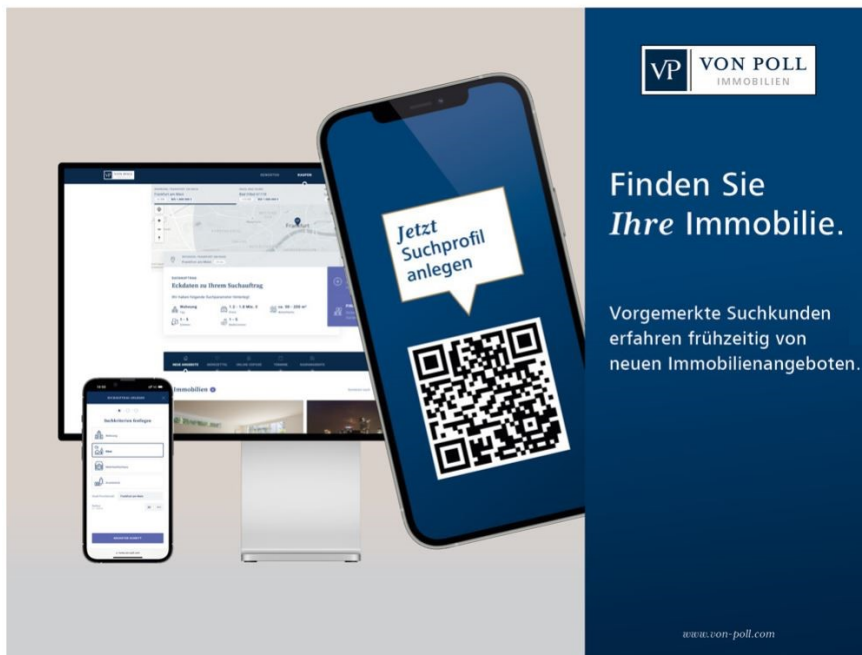
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert

## La propiedad



**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)

**Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25014073 - 56412 Niederelbert**

## 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)