

Simmern

# Maison individuelle rénovée avec studio indépendant dans un cadre idyllique en périphérie de la ville

**CODE DU BIEN: 25014059**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.305 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014059	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 208 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1976	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	185.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



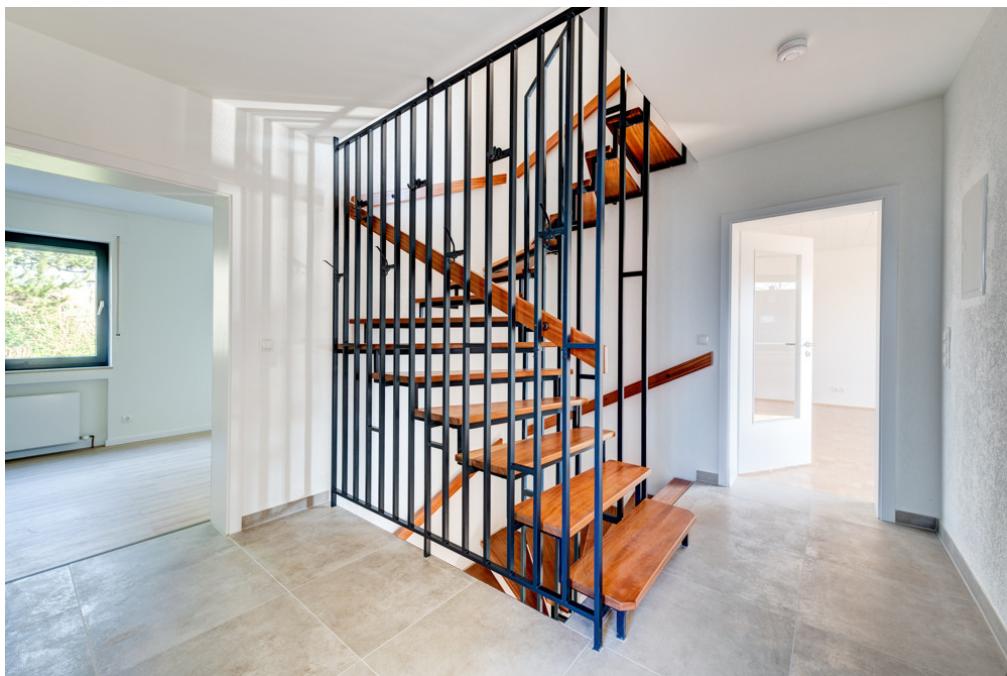
CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



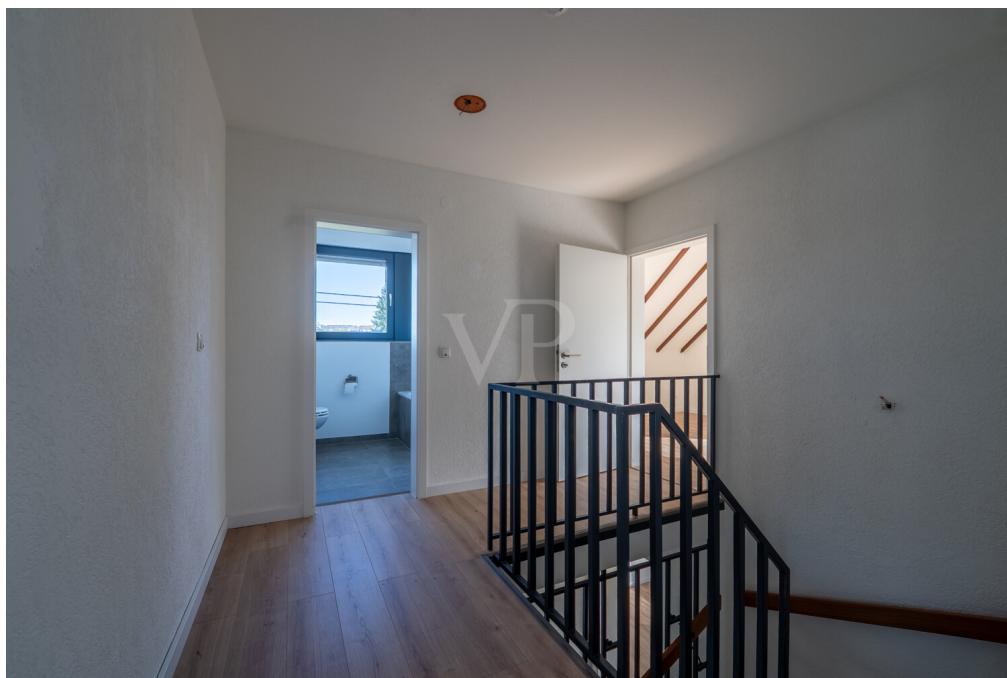
CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

A group photograph of ten professional individuals, likely members of the Von Poll Immobilien team, posed in a modern office environment. They are dressed in business attire, including various shades of blue and grey suits. Some are seated on a sofa, while others stand behind them. Large windows in the background offer a view of a city skyline. On the left, the Von Poll Immobilien logo is displayed. On the right, several awards and certificates are shown, including a Focus Top Award for 2022 and a Capital award for being the top broker in Koblenz.

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2022

**Capital**  
MAILER-KOMPASS  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Hausmiete für  
Von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

## La propriété

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!

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Une première impression

Cette maison individuelle, en excellent état et entièrement rénovée en 2021/2022, bénéficie d'un emplacement ensoleillé et calme à Simmern. D'une surface habitable d'environ 208 m<sup>2</sup> répartie sur trois niveaux, elle offre un espace généreux pour la vie de famille et le travail, dans une impasse tranquille. Ses atouts principaux : une excellente distribution, des entrées séparées permettant une utilisation optimale pour le logement et le travail, une ambiance moderne grâce à une rénovation complète, trois salles de bains modernes, un grand balcon exposé plein sud avec vue panoramique, une terrasse donnant sur un jardin privatif idyllique, un système de chauffage neuf installé en 2021 et une situation idéale pour combiner vie personnelle et professionnelle. Un garage et deux à trois places de parking extérieures complètent ce bien attractif.

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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