

Simmern

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

CODE DU BIEN: 25014059www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.305 m²

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
Surface habitable	ca. 208 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	185.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

La propriété



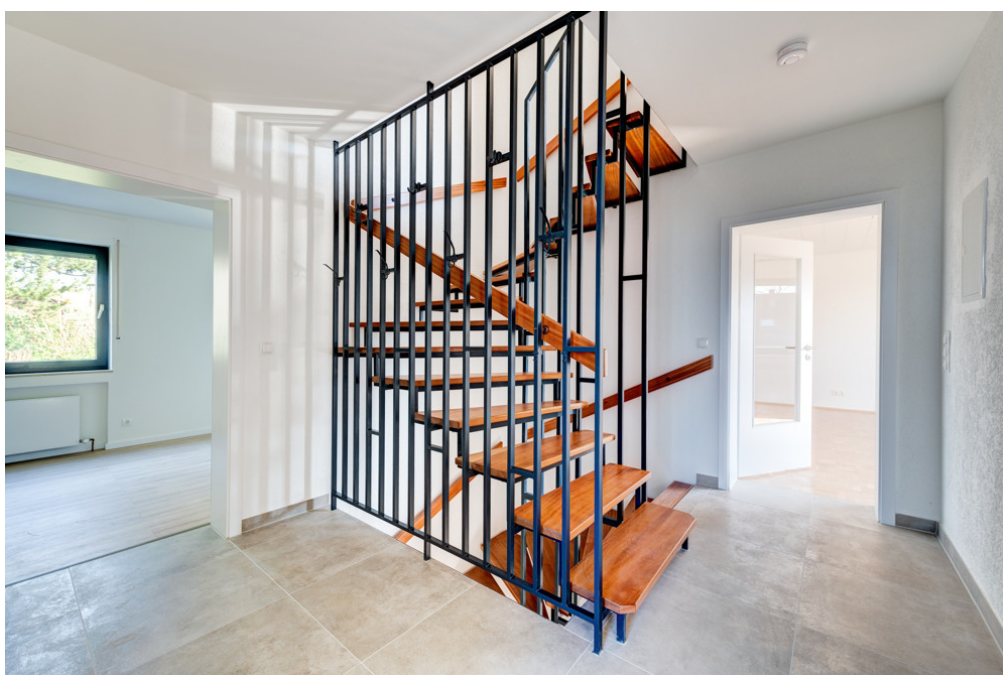
CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

La propriété



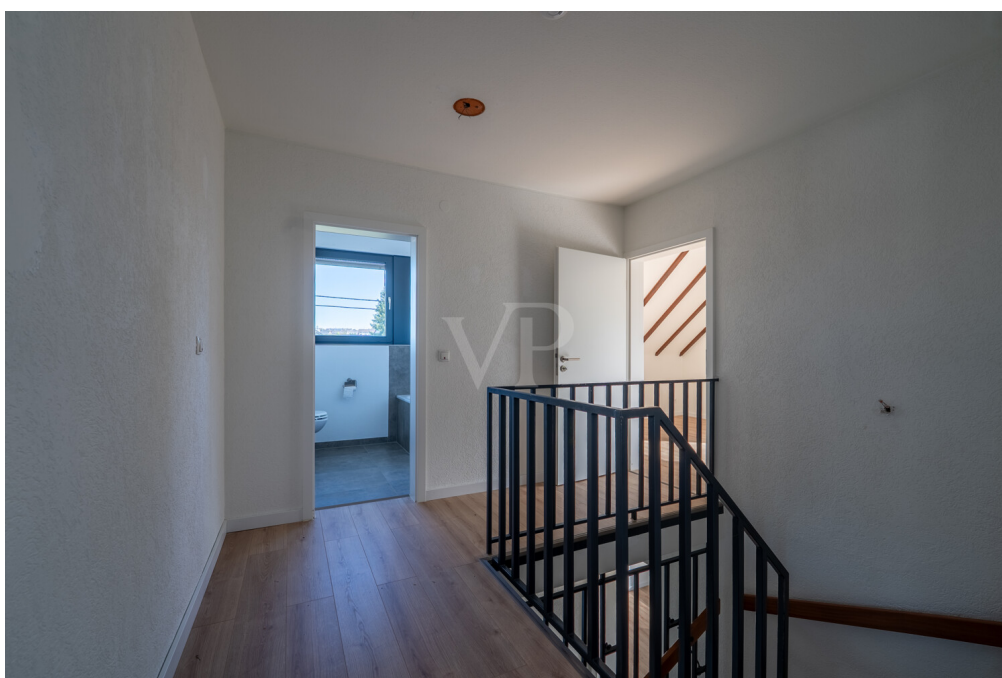
CODE DU BIEN: 25014059 - 56337 Simmern

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.

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



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 m² 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/(m²*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.

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

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

www.von-poll.com