

Niederelbert

Außergewöhnliche Villa in ruhiger und privater Lage von Niederelbert

CODE DU BIEN: 25014073



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 615 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m²

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

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

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014073
Surface habitable	ca. 615 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1975
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.490.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 205 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	172.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.07.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



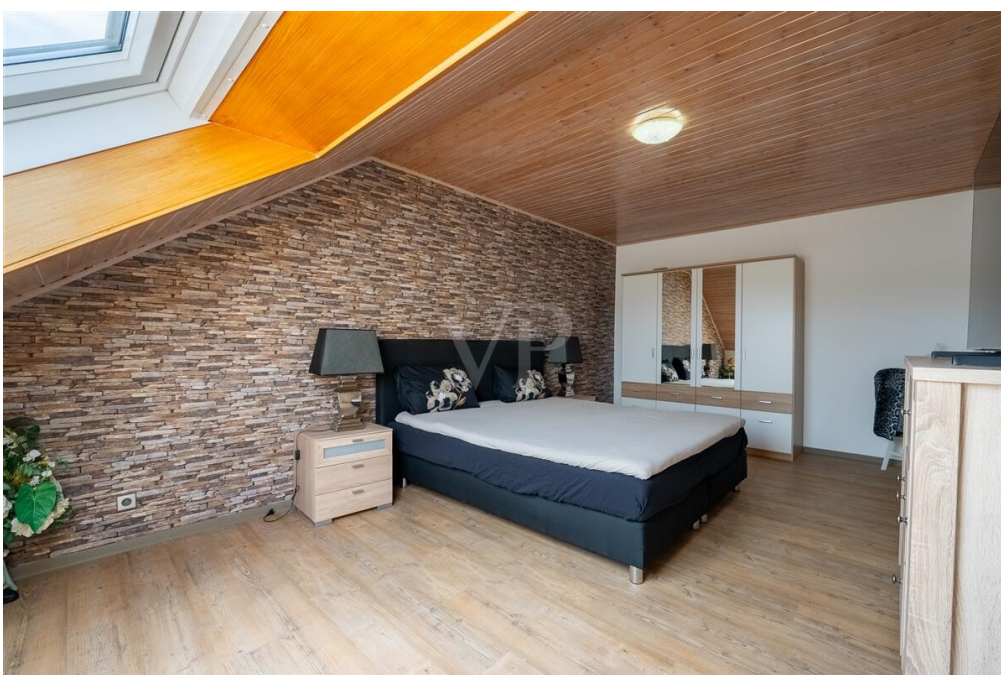
CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



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

FOCUS
TOP
WALDORF'S
AGENTSCHIFF
2024

VP
Bank Immobilien
★★★★★
Top 1000
im Jahr 2023
Immobilien in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Forschung für
von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



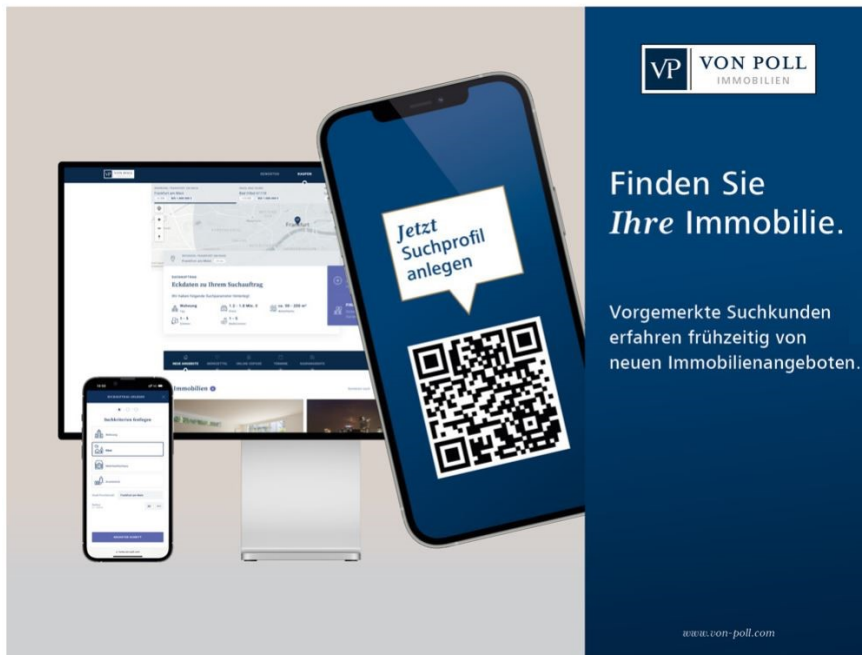
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
 - 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

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

Une première 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 m² Wohnfläche sowie ca. 205 m² Nutzfläche, verteilt über 3 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einer ruhigen Straße.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 615 m² Wohnfläche
- ca. 205 m² 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.

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

Tout sur l'emplacement

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 Eisdielen.

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.

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25014073 - 56412 Niederelbert

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