

**Simmern**

???????????????? ???? ???? ???? ???? ???? ????  
?????? ? ? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????  
??????

Αριθμός ακινήτου: 25014059



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 498.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 208 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.305 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ??? ??????

?????? ????????	25014059	???? ??????	498.000 EUR
??????????	ca. 208 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????		???????????????
?????????	7	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	4		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	3		<b>beurkundeten</b>
???? ????????????	1976	???? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ????????????	3 x ??????????? ??????	???? ??????????????	2022
	?????????????, 1 x	????????? ????????????	???????
	???????	???????	????????, WC
			?????????????, ??????

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	?????	????????? ?????? ??????????	<b>185.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
???????????? ???????????????? ???????? ???	<b>16.03.2032</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>F</b>
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	<b>1976</b>

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????



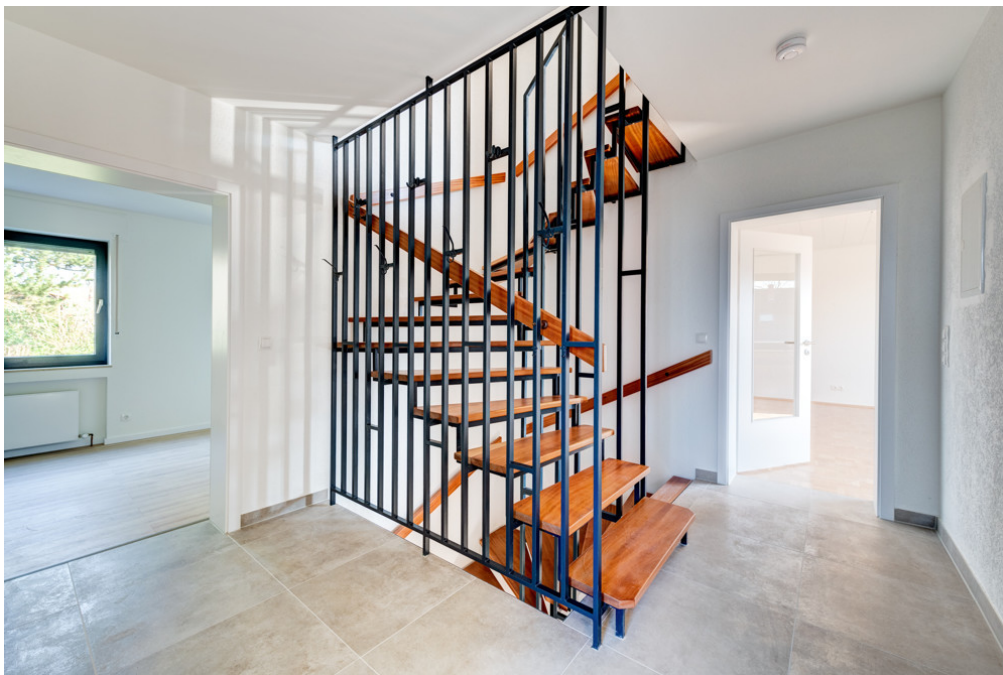
Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????



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)

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

?? ????????

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!



**Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern**

**????? ??????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Florian Bender**

---

**Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz**

**Tel.: +49 261 - 97 36 907 0**

**E-Mail: koblenz@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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