

**Simmern**

# Ανακαινισμένη μονοκατοικία με διαμέρισμα για τη γιαγιά σε ειδυλλιακή τοποθεσία στα περίχωρα της πόλης

**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**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25014059	Τιμή αγοράς	498.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 208 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2022
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος
Έτος κατασκευής	1976		
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	185.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.03.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1976

Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



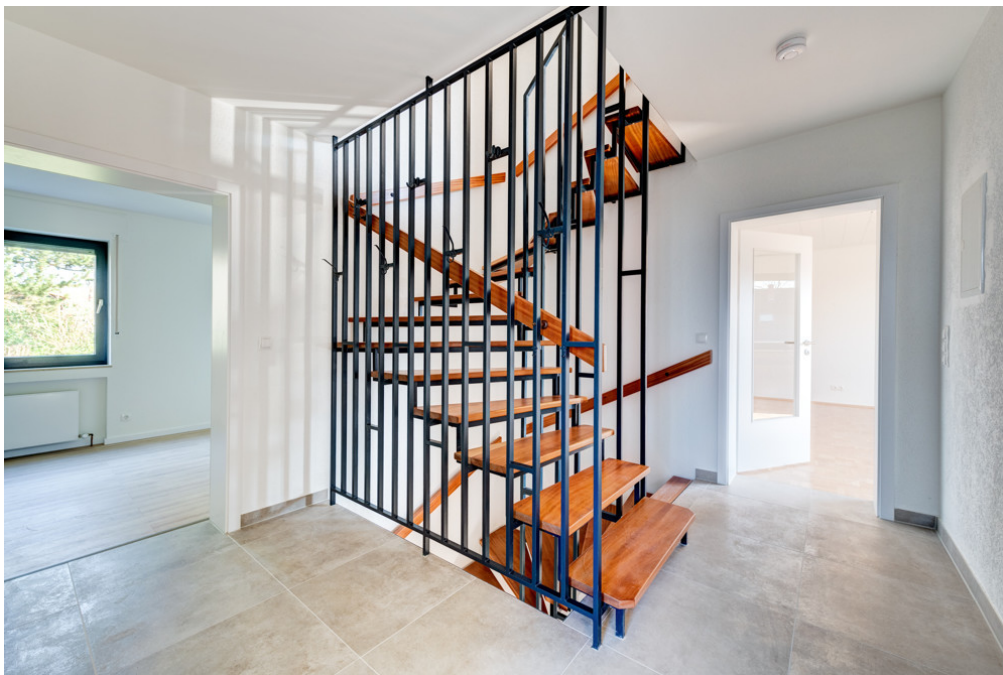
Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern

## Το ακίνητο



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

## Το ακίνητο

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη μονοκατοικία, η οποία ανακαινίστηκε εκτενώς το 2021/2022, βρίσκεται σε μια ηλιόλουστη και ήσυχη τοποθεσία στο Simmern. Περίπου 208 τ.μ. χώρου διαβίωσης, κατανομημένοι σε τρεις ορόφους, προσφέρουν άφθονο χώρο τόσο για οικογενειακή ζωή όσο και για εργασία σε ένα ήσυχο αδιέξοδο. Βασικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν: - Άριστη διαρρύθμιση - Βέλτιστη χρήση για διαβίωση και εργασία χάρη στις ξεχωριστές εισόδους - Σύγχρονη ατμόσφαιρα χάρη στις ολοκληρωμένες ανακαινίσεις - Τρία μοντέρνα μπάνια - Ευρύχωρο μπαλκόνι με νότιο προσανατολισμό και πανοραμική θέα - Βεράντα με ειδικό, ιδιωτικό κήπο - Νέο σύστημα θέρμανσης που εγκαταστάθηκε το 2021 - Ιδανικό για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Ένα γκαράζ και δύο έως τρεις ανοιχτές θέσεις στάθμευσης ολοκληρώνουν αυτήν την ελκυστική προσφορά.

**Αριθμός ακινήτου: 25014059 - 56337 Simmern**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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