

Simmern

# Felújított családi ház nagymamalakással idilli helyen a város szélén

VP azonosító: 25014059



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.305 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Áttekintés

VP azonosító	25014059
Hasznos lakótér	ca. 208 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1976
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	498.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.03.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	185.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan





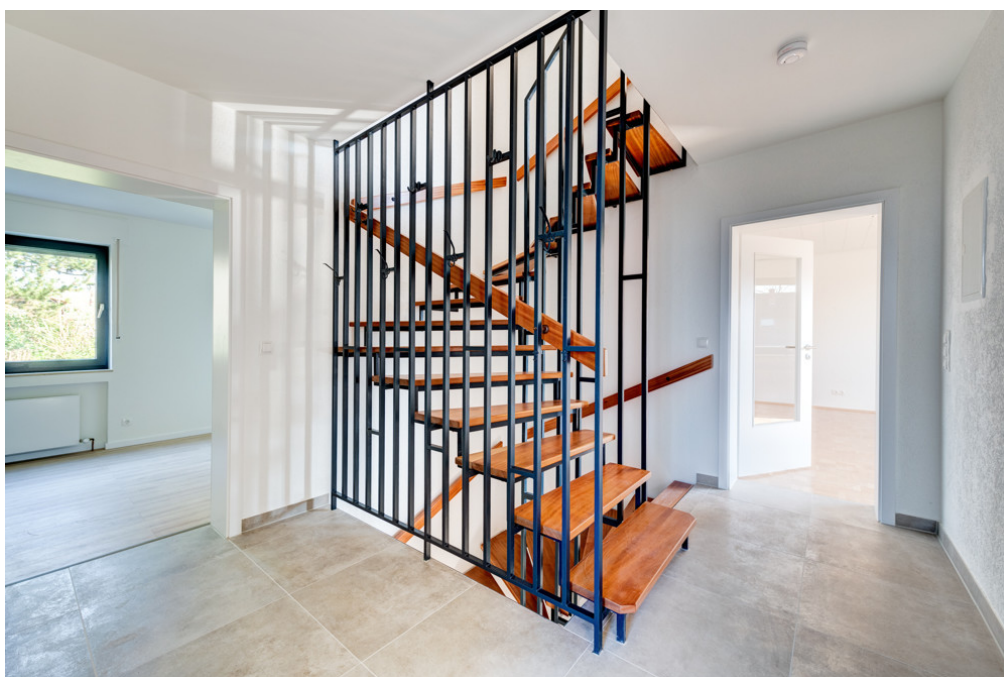
VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

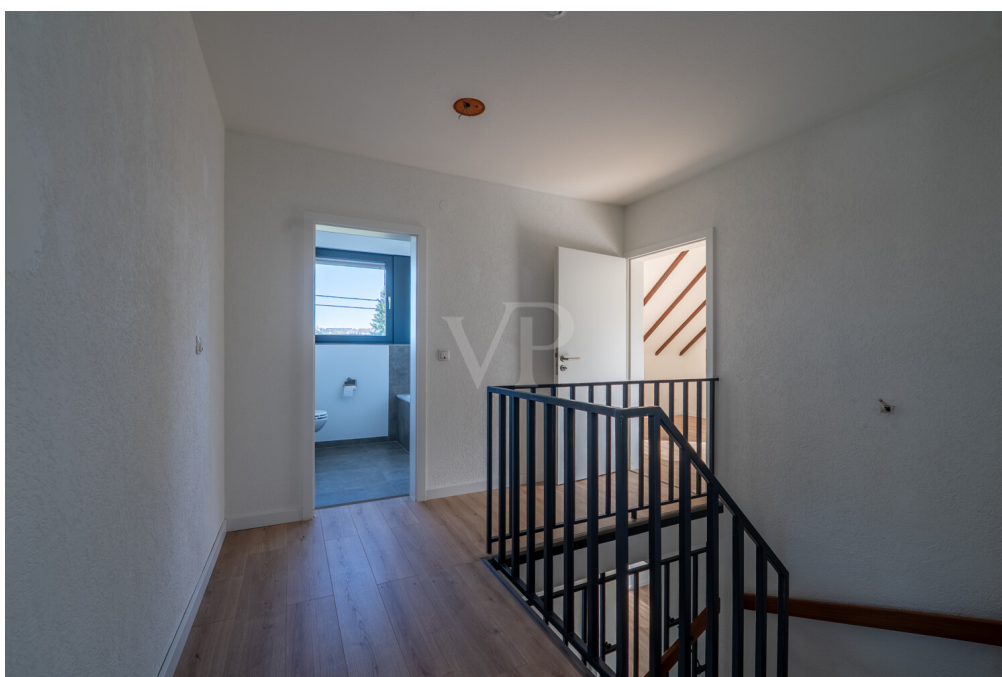
## Az ingatlan





VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 2021/2022-ben teljes körűen felújított családi ház Simmern napos és csendes részén található. A körülbelül 208 m<sup>2</sup>-es lakóterület három szinten terül el, és bőséges helyet kínál mind a családi élethez, mind a munkához egy csendes zsákutcában. Főbb jellemzők: - Kiváló elrendezés - Optimális kihasználás lakhatásra és munkára a külön bejáratoknak köszönhetően - Modern hangulat az átfogó felújításnak köszönhetően - Három modern fürdőszoba - Tágas, déli fekvésű erkély panorámás kilátással - Terasz idilli, privát kerttel - Új futási rendszer telepítve 2021-ben - Ideális a lakhatás és a munka kombinálásához. Garázs és két-három nyitott parkolóhely teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot.

**VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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