

Simmern

## Felújított családi ház nagymamalakással idilli helyen a város szélén

VP azonosító: 25014059



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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 elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Áttekintés

VP azonosító	25014059	Vételár	498.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 208 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2022
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1976	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	185.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.03.2032	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



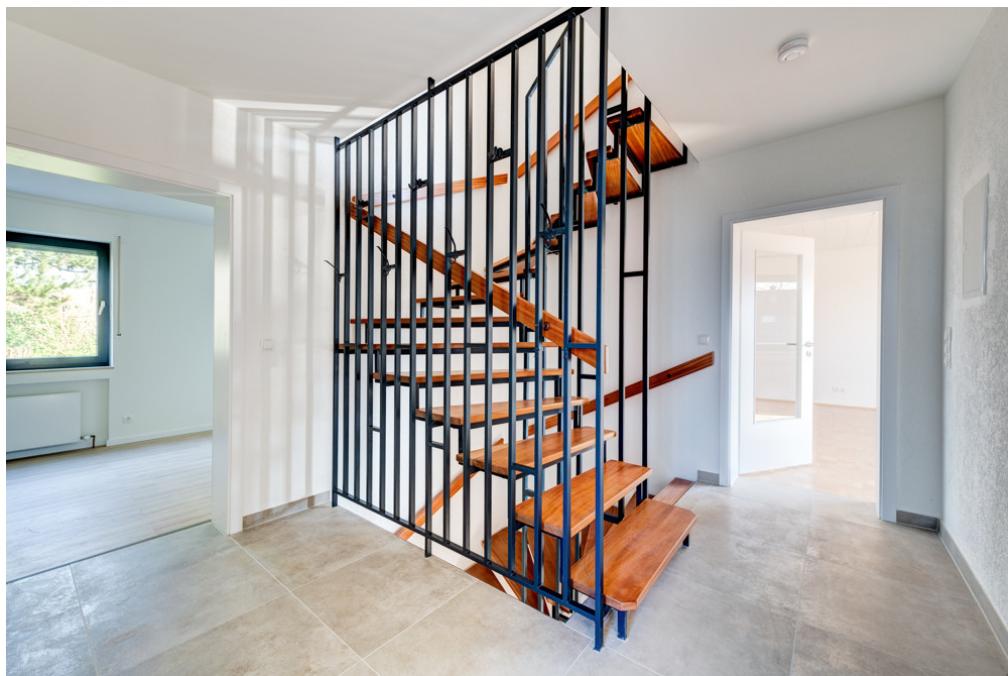
VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



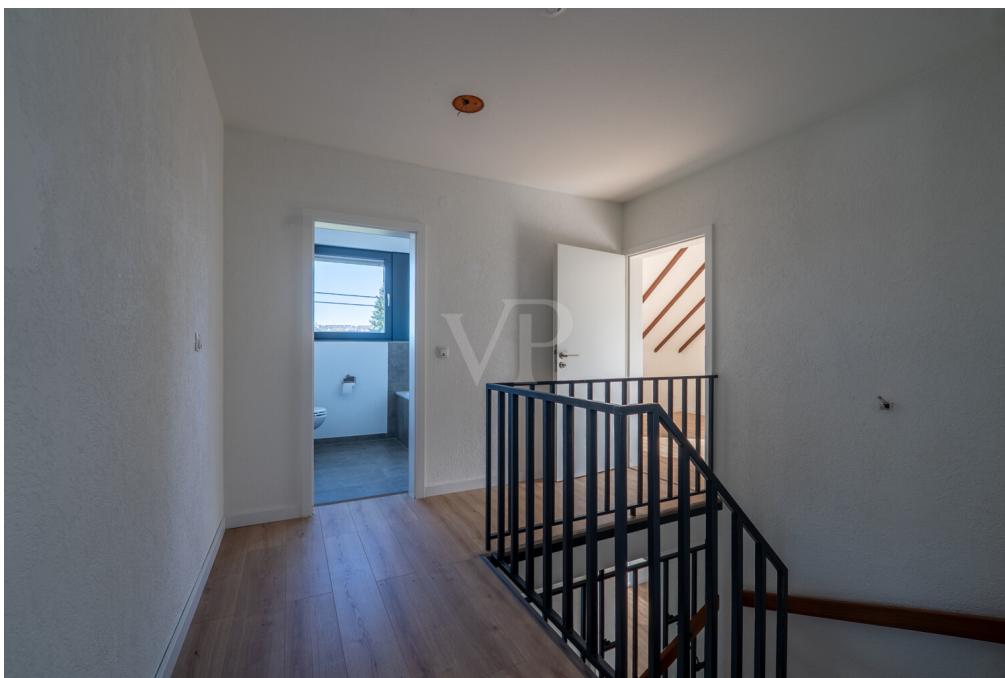
VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## 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.**

A group portrait of ten professionals, including men and women, dressed in dark blue business suits. They are arranged in two rows: five people standing in the back and five people sitting on a long sofa in the front. The background shows large windows overlooking a city skyline. On the left, the Von Poll Immobilien logo is displayed. On the right, there are two awards: a gold seal from Focus magazine for being a top national broker in 2022, and another from Capital magazine for being a top broker in Koblenz.

**Capital**

HAUPT-KOMPASS  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Hausmiete für  
Von Poll Immobilien

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

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

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

VP azonosító: 25014059 - 56337 Simmern

## Az ingatlan



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 elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 2021/2022-ben teljes körben felújított családi ház Simmern napos és csendes részén található. A körülbelül 208 m<sup>2</sup>-es lakóterület három szinten terül el, és boséges helyet kínál mind a családi élethez, mind a munkához egy csendes zsákutcában. Fobb 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 kerettel - Új futési 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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](mailto:koblenz@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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