

**Simmern**

# Casa indipendente ristrutturata con appartamento indipendente in posizione idilliaca alla periferia della città

**Codice oggetto: 25014059**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.305 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014059
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>185.40 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.03.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1976</b>

Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



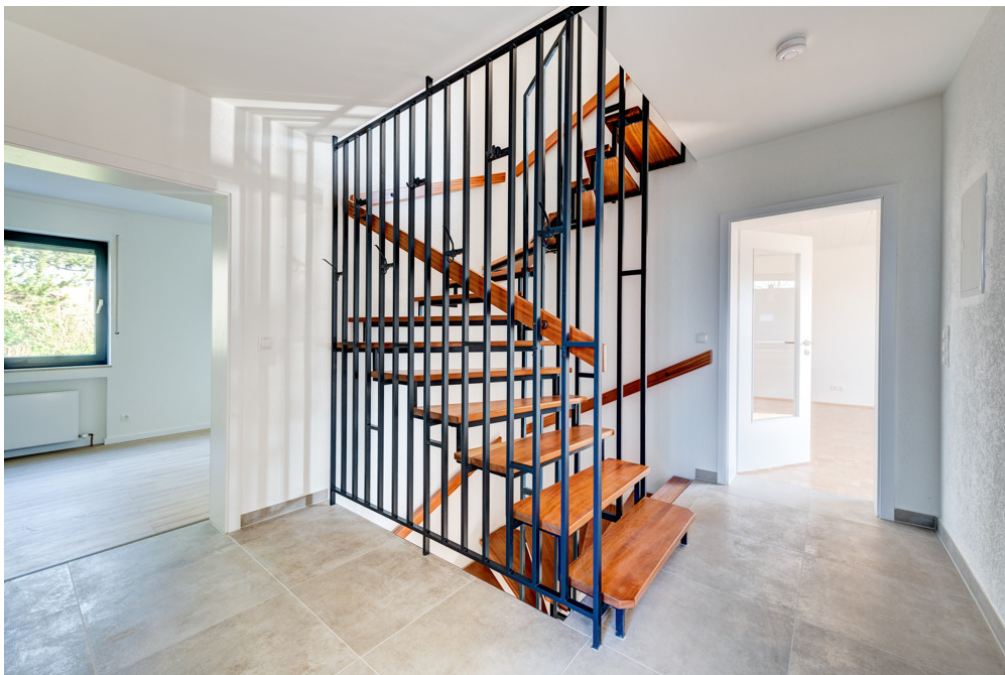
Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS

TOP  
NATIONALER  
ANBIETENDER  
2022

WIRTSCHAFTS-  
ZEITUNG  
FACT / FOCUS



TOP  
2021  
WIRTSCHAFTS-  
ZEITUNG  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital

REKORD-KOMPASS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
Von Poll Immobilien

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)

Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern

## La proprietà

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!

**Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern**

## **Una prima impressione**

**Questa casa indipendente ben tenuta, ampiamente ristrutturata nel 2021/2022, è situata in una posizione soleggiata e tranquilla a Simmern. Circa 208 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti su tre piani, offrono ampio spazio sia per la vita familiare che per il lavoro in una tranquilla strada senza uscita. Le caratteristiche principali includono: - Ottima distribuzione degli spazi - Utilizzo ottimale per vivere e lavorare grazie agli ingressi separati - Ambiente moderno grazie a una ristrutturazione completa - Tre bagni moderni - Ampio balcone esposto a sud con vista panoramica - Terrazza con un idilliaco giardino privato - Nuovo impianto di riscaldamento installato nel 2021 - Ideale per combinare vivere e lavorare. Un garage e due o tre posti auto scoperti completano questa interessante offerta.**

**Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25014059 - 56337 Simmern**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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