Simmern

Renoviertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Ortsrandlage

Objektnummer: 25014059

KAUFPREIS: 548.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 208 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.305 m²

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Auf einen Blick

Objektnummer	25014059
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	548.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.03.2032
Befeuerung	Gas

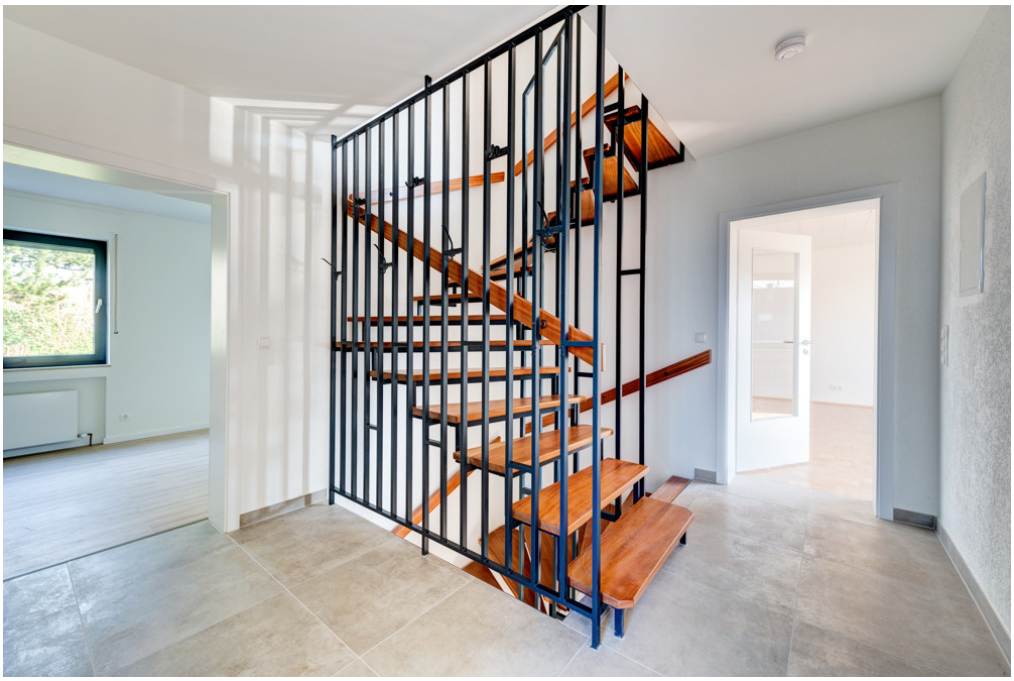
Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	185.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Die Immobilie

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Die Immobilie

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Die Immobilie

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Die Immobilie

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Die Immobilie

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Die Immobilie

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, im Jahre 2021/2022 umfangreich renovierte Einfamilienhaus befindet sich in einer sonnigen und ruhigen Lage von Simmern.

Auf ca. 208 m² Wohnfläche, verteilt über 3 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens und Arbeitens in einer ruhigen Sackgasse.

Besondere Merkmale sind:

- Gute räumliche Aufteilung
- Optimale Nutzung für Wohn- und Arbeitszwecke durch getrennte Eingänge
- Modernes Ambiente durch umfassende Renovierungsarbeiten
- 3 moderne Bäder
- Großzügiger Südbalkon mit Panoramablick
- Terrasse mit idyllischem, uneinsehbarem Garten
- neue Heizungsanlage von 2021

Eine Garage sowie 2-3 Freistellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25014059 - 56337 Simmern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com