

Simmern

# Renoviertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Ortsrandlage

????????? ??????????: 25014059



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

???? ??????: 548.000 EUR • ??????????: ca. 208 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.305 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ??? ??????

????????? ??????????	25014059	????? ???????	548.000 EUR
????????????	ca. 208 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	7	????? ???????????????	2022
????????????? ???	4	?????????	????????
????????????		??????????????	
????????????	3	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1976		?????????????, ??????
?????? ??????????????	3 x ??????????????		
	?????? ??????????????,		
	1 x ????????		

????????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	185.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.03.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

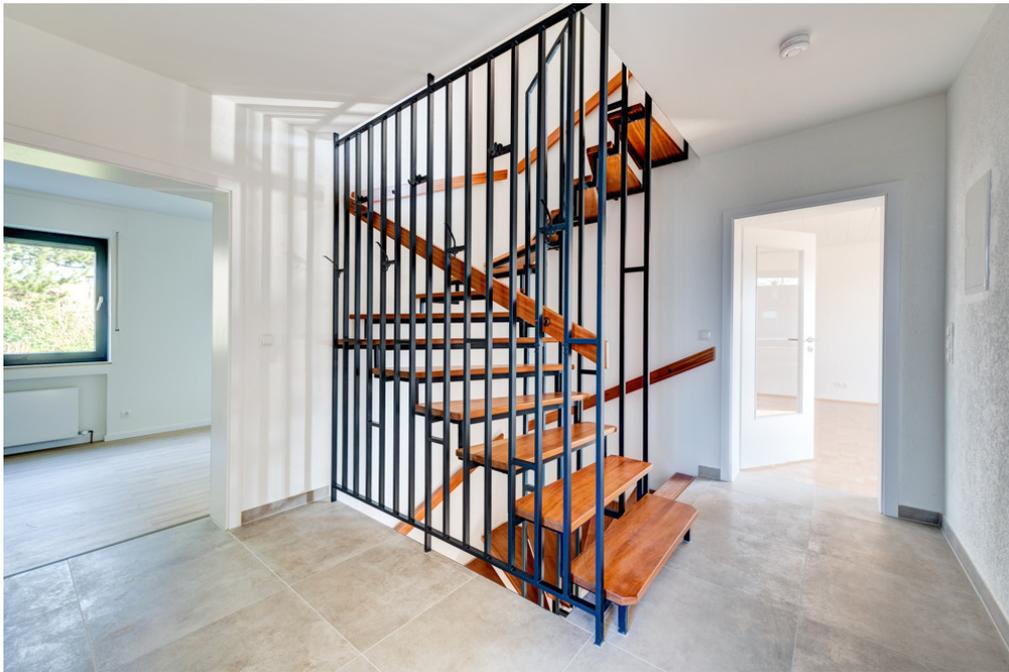
????????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ?????????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ARBEITSGEBER  
2022  
IN KOBLENZ  
IM VERGLEICH MIT  
1000+ FIRMS

**VP**  
BEST EMPLOYER  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IM NEUEN  
EUROPEAN  
TOP 100  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
2022  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Von Poll Immobilien  
IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

??? ?????? ???????????

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

Auf ca. 208 m<sup>2</sup> 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.

???????? ?????: 25014059 - 56337 Simmern

??? ??? ???? ??????????

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.

??????? ???????: 25014059 - 56337 Simmern

????? ????????????

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.

????????? ??????????: 25014059 - 56337 Simmern

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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