

Simmern, großes Einfamilienhaus mit Garage *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

56337 Simmern, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1-2578



Wohnfläche ca.: **270 m²** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **280.000 EUR**



Simmern, großes Einfamilienhaus mit Garage *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

Objekt ID	1-2578
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Gartenstraße 5 56337 Simmern
Wohnfläche ca.	270 m²
Grundstück ca.	1.051 m²
Zimmer	10
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1968
Verfügbar ab	sofort oder später
Ausstattung / Merkmale	Rollladen
Käuferprovision	3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
Kaufpreis	280.000 EUR



Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 18.10.2023
- gültig bis: 17.10.2033
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 182,7 kWh/(m²a)
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1968

Objekt Nr. 1-2578: Simmern, großes Einfamilienhaus mit Garage

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 270m²

Grundstücksgröße: ca. 1.051m²

Bauweise: Keller in Massivbauweise, darüber Fertighaus Fa. OKAL Typ 156

Fenster: größtenteils aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung

Rollläden: fast überall, aus Kunststoff, die großen Elemente im Wohnzimmer mit el. Antrieb

Haustür: großes Holzelement mit Glasausschnitten, Bj. 1999

Dach: Satteldach mit Pfannen eingedeckt, Achtung: Dämmpflicht!

Beheizung: Öl-Zentralheizung Bj. 1984 (Brenner Bj. 2019), Achtung: Austauschpflicht!

Warmwasserversorgung: größtenteils über die Zentralheizung, Teilbereiche mit Durchlauferhitzer

Besonderheiten:

- herrliche Lage am Ortsrand mit schönem Blick
- große Garage
- Terrasse
- Balkon
- Außenschwimmbad (sanierungsbedürftig)
- Partykeller mit Sauna

Raumaufteilung:

vgl. Grundrisszeichnungen

Energieausweis: Bedarfsausweis

Baujahr Heizanlage: 1984

wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 182,7 kWh/(m²·a)

Effizienzklasse: F

gültig bis 17.10.2033



Kaufpreis: € 280.000.-

Maklercourtage: 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 5% des Kaufpreises

Notargebühren: ca. 1-1,5% des Kaufpreises

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit Grundrisszeichnungen und virtuellem 360° Rundgang an und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Lage und den vielen Möglichkeiten überzeugen. Ein Termin ist nach kurzer Rücksprache mit unserem Büro möglich.

Die Angaben erfolgen laut Auskunft Dritter. Die Prüfung der Angaben obliegt dem Käufer. Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Sonstiges

Immobilienvermittlungen, Bewertungen und Beratungen sind die Schwerpunkte unseres Tätigkeitsfeldes. Bei einer Beauftragung gehört eine kostenfreie Verkehrswertermittlung Ihrer Immobilie, die Erstellung eines Energieausweises und die professionelle Vermarktung zu unserem Service. Wir bringen die Erfahrung aus über 50-jähriger Tätigkeit in der Region Montabaur ein. So finden wir weiterhin vertrauensvolle und faire Lösungen, auch in den Verkaufsverhandlungen. Dies gilt sowohl für Käufer als auch für Verkäufer.

Geschäftsinhaber Jürgen Schmitt ist DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitglied des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus, sowie Mitglied und ehrenamtlicher Preisberichterstatter im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind unsere Makler-Dienstleistungen DIN EN 15733 zertifiziert.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	18.10.2023
Gültig bis	10-2033
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	182,70 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Das Objekt befindet sich in Simmern, einem beliebten Ort der Verbandsgemeinde Montabaur. Die Nähe zu Koblenz, Höhr-Grenzhausen und Montabaur macht den Standort besonders attraktiv.

Die Stadt Koblenz -Innenstadt- erreichen Sie nach 15 Km und einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten mit dem Pkw.

Die Stadt Höhr-Grenzhausen mit dem nächsten Autobahnanschluss erreichen Sie nach 10 Km und einer Fahrzeit von 15 Minuten mit dem Pkw.

Zum ICE-Bahnhof und Outlet-Center in Montabaur oder zur Auffahrt A 3 sind es ca. 18 Km.

In Simmern selbst befinden sich die Kindertagesstätte und diverse Sport- und Freizeitvereine. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Nachbarort Neuhäusel. Hier sind auch Ärzte und eine Apotheke.

Die Grundschule mit Turnhalle in Neuhäusel wird mit dem Schulbus erreicht. Weiterführende Schulen befinden sich in Vallendar, Montabaur und Koblenz. Dort finden Sie auch eine Universität, sowie eine Fachhochschule.





Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht





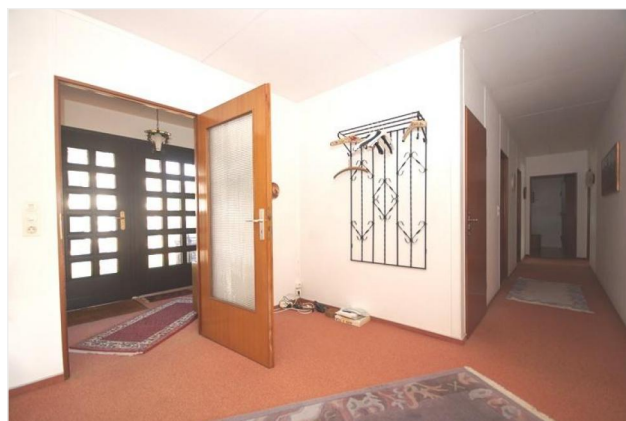
Garten mit Schwimmbad



Terrasse



Eingangsbereich



Eingangsdiele



Wohn- und Essbereich



Essbereich





Wohnbereich



Balkon



Balkon



Küche



Schlafzimmer Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss





Kinderzimmer Erdgeschoss



Arbeitszimmer Erdgeschoss



Gäste-WC



Zimmer 1 Dachgeschoss



Zimmer 2 Dachgeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss





Zimmer 4 Dachgeschoss



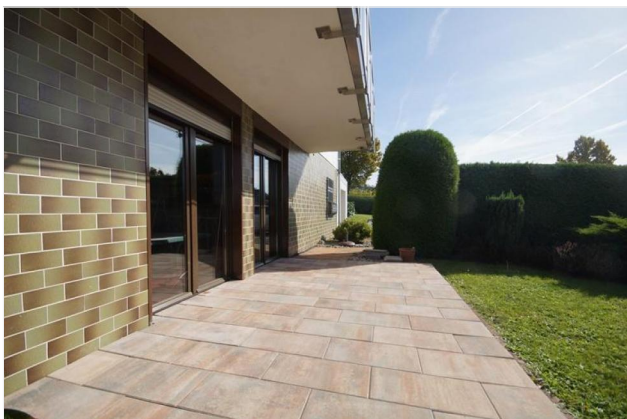
Bad Dachgeschoss



Partykeller



Sauna



Terrasse



Garage





Speicherraum

