

Niedererbach

Modernes Familienhaus mit amerikanischer Architektur in Feldrandlage

Número da propriedade: 24211015



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 195 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 531 m²

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

Numa vista geral

Número da propriedade	24211015	Preço de compra	685.000 EUR
Área	ca. 195 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Madeira
Quartos	5	Área útil	ca. 35 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	2017		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	22.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	08.10.2027	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**


FOCUS
TOP
NATIONALER
AKADEMISCHER
PREIS
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
PREISGEWÄHR
VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

O imóvel



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

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

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

Uma primeira impressão

Dieses im Jahr 2017 erbaute, moderne Einfamilienhaus befindet sich am Ortsrand eines gepflegten Neubaugebietes von Niedererbach, nur 2 km von Nenterhausen entfernt, und bietet einen unverbaubaren Ausblick. Es wurde von einem auf typisch amerikanische Holzständerbauweise spezialisierten Bauunternehmen errichtet. Hierfür wurden diverse Baumaterialien, wie z.B. Türen, Fenster und Griffe, bewusst aus Amerika importiert und verbaut. Besondere Merkmale sind: - Kassetierte Türen mit Drehknäufen - Wandschränke in den einzelnen Kinderzimmern - Handverlegte Dachschindeln mit weißen, eckigen Aluminium-Regenrohren - Netzwerk-Verkabelung in allen Schlafräumen sowie im Wohnzimmer (2x) und Büro - Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten - Elternschlafbereich mit Ankleide und Bad en Suite (mit ebenerdiger Dusche, freistehender Badewanne und WC) - Separates Kinderbad mit Dusche und WC - Böden mit Eiche-Echtholzparkett und Fliesen - Moderner Kamin im Wohnbereich - Entkalkungsanlage - Luft- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung - Doppelverglaste Holz-Alu-Fenster mit aufgesetzten, außenliegenden Sprossenelementen und Mückenschutzgittern in den Schlafräumen, elektrischen Rollläden und Zierfensterläden - Große Holzterrasse mit integrierter, ferngesteuerter Außenbeleuchtung und unverbaubarer Aussicht ins Grüne sowie einem pflegeleichten Garten - Elektrisches Garagentor mit Kassetten und einer Lichtreihe - Cape Cod Holz Siding (typisch amerikanische Holz-Hausverkleidung) Angrenzend an die Terrasse wurde von der Poolbaufirma Massar aus Koblenz ein CSIDE 21Minipool der Firma Riviera verbaut. Dieser verfügt über eine digitale Steuerung aus dem Hauswirtschaftsraum. Er hat Unterwasserscheinwerfer (LED), eine spezielle Isolierung und Massagedüsen mit Funkfernbedienung (Licht und Massage). Das Neubaugebiet ist noch nicht komplett bebaut, weswegen die Fertigstellung der Straße noch aussteht. Perfekt ergänzt wird das Haus durch eine ca. 35 m² große Doppelgarage mit 2 Stellplätzen und Zugang ins Haus sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum.

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

Tudo sobre a localização

Malerisch in Ortsrandlage liegt dieser Wohnraum in Niedererbach, umgeben von Wiesen und Wäldern. Der Ort mit ca. 1000 Einwohnern bietet für die jüngsten Bewohner eine Kindertagesstätte. Grundschüler besuchen die Grundschule in Nentershausen. Mit der Haltestelle der Deutschen Bahn bietet der ÖPNV eine bequeme Anbindung an Diez, Limburg, Montabaur und Siershahn. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls im benachbarte Nentershausen. Die Anschlussstelle Diez zur BAB 3 ist in nur 4 km erreichbar. Entfernungen: Montabaur ca. 15 km Limburg/Lahn ca. 10 km Frankfurt/Main ca. 90 km Koblenz ca. 40 km Bonn ca. 95 km Köln ca. 110 km

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 22.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Número da propriedade: 24211015 - 56412 Niedererbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com