Niederelbert

Außergewöhnliche Villa in ruhiger und privater Lage von Niederelbert

Objektnummer: 25014073



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 615 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2000 m²

Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Auf einen Blick

Objektnummer	25014073
Wohnfläche	ca. 615 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 205 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

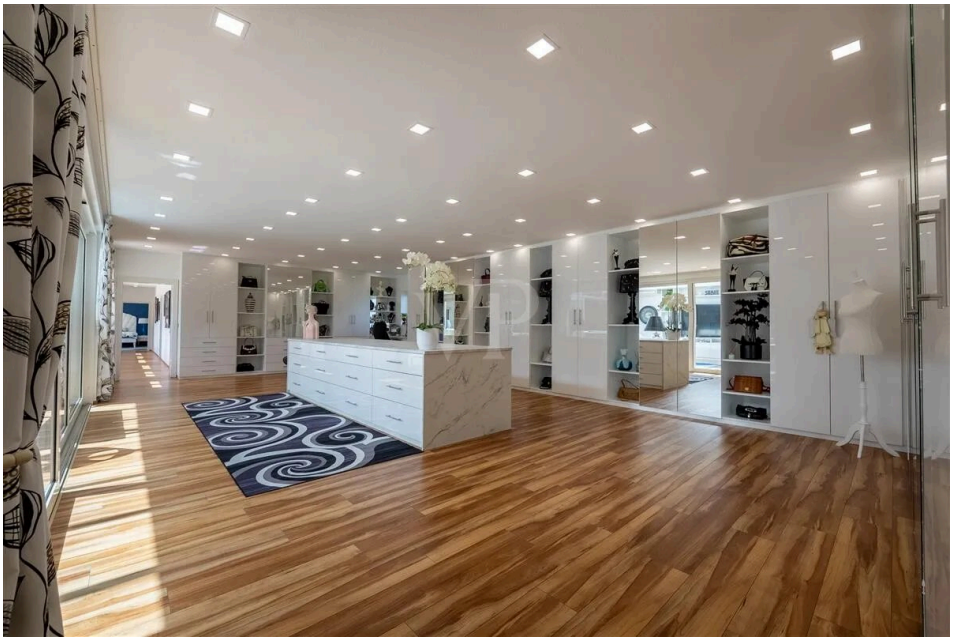
Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

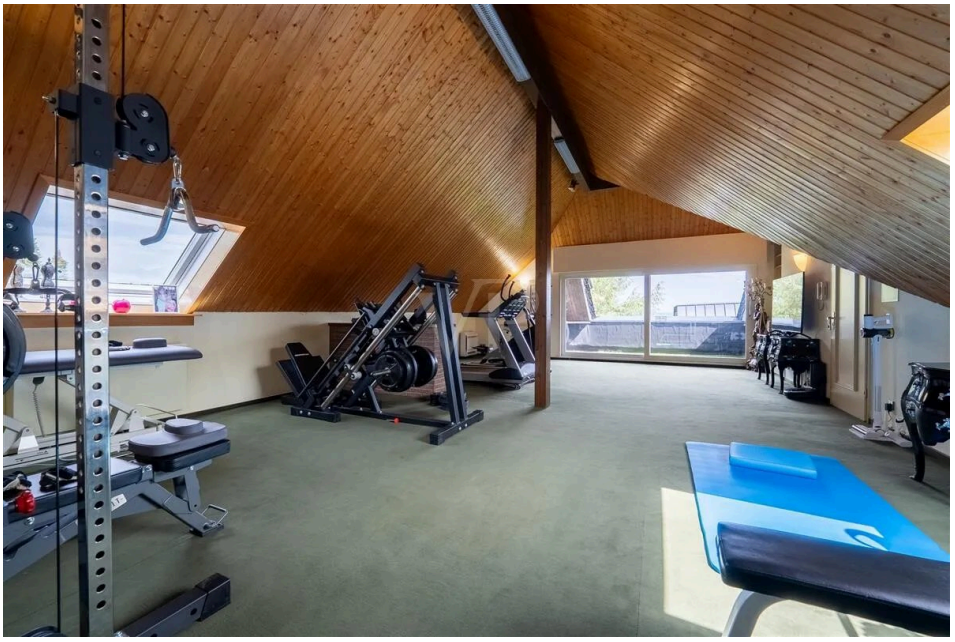
Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1975 erbaute und größtenteils 2011 sanierte sowie modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten und idyllischen Wohnlage von Niederelbert.

Auf ca. 615 m² Wohnfläche sowie ca. 205 m² Nutzfläche, verteilt über 3 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einer ruhigen Straße.

Besondere Merkmale sind:

- ca. 615 m² Wohnfläche
- ca. 205 m² Nutzfläche
- Hochwertige Küche der Marke Leicht aus dem Jahr 2021 mit großzügiger Granitarbeitsplatte inkl. Elektrogeräten
- Elternschlafbereich mit Ankleide und Bad en Suite (mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC),
- Separater Kindertrakt mit Bad inkl. Wanne, Dusche und WC
- Große Südterrasse und gepflegtem ebenerdigen Garten
- Eingebaute Schrankelemente in diversen Räumen
- Fitnessstudio inkl. Geräte
- Klimaanlagen
- große PV-Anlage

Perfekt ergänzt wird das Haus durch eine große Doppelgarage sowie mindestens 3 Freiplätzen.

Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Alles zum Standort

Niederelbert ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur.

Vor Ort finden Sie neben den Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker, Apotheke, Frisör) auch einen Zahnarzt, Kindergarten, Grundschule, eine Gaststätte und eine Eisdiele.

Montabaur befindet sich nur 5 Autominuten entfernt.
Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Style Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakadamie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25014073 - 56412 Niederelbert

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