

Niedererbach

# Liebhaber - Objekt im modernen Flair, direkt am Feldrand gelegen

Objektnummer: 24211015



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

**KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

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

Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24211015
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	645.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	22.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2027	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie




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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
**2022**  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Die Immobilie



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](http://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](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> große Doppelgarage mit 2 Stellplätzen und Zugang ins Haus sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum.

Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 22.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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