

Niedererbach

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

CODICE OGGETTO: 24211015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 531 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24211015
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	645.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 35 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	22.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.10.2027	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

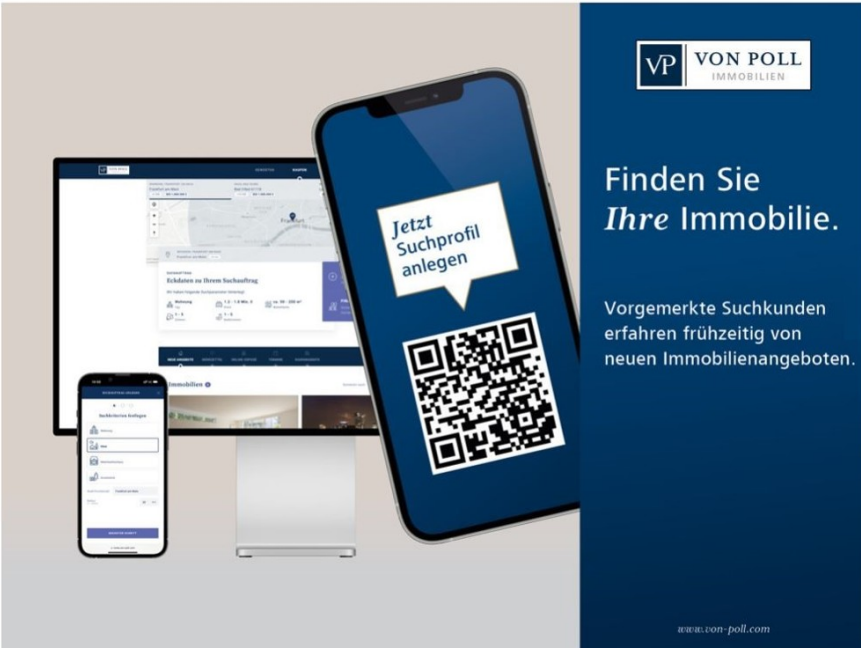
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON DER WELT  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
FAKT - FELD

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

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

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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach**

## Tutto sulla posizione

Malerisch in Ortsrandlage liegt dieser Wohntraum 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

**CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24211015 - 56412 Niedererbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
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)