

Exposé

Wohnung in Simmern

Exklusive Eigentumswohnung mit Panoramablick über Simmern



Objekt-Nr. OM-452370

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Follert

55469 Simmern
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In privilegierter, ruhiger und zugleich stadtnaher Lage von Simmern präsentiert sich diese stilvoll teilmodernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche für anspruchsvolle Eigennutzer und Investoren. Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich 15 Wohneinheiten und bietet durch ihre Lage einen herrlichen Ausblick über die Dächer der Stadt.

Die durchdachte Grundrissgestaltung verbindet Großzügigkeit mit Funktionalität. Der repräsentative Eingangsbereich führt in einen praktischen Hauswirtschaftsraum, ein modernes Gäste-WC sowie in das Badezimmer mit Badewanne. Der lichtdurchflutete Flur öffnet sich zu einem großzügigen Hauptschlafzimmer und einem zweiten Raum, der sich ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Die Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) ist funktional eingerichtet. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man auf die sonnige Süd-Loggia, die einen traumhaften Panoramablick über Simmern bietet – ein idealer Ort für Entspannung und stilvolles Wohnen.

Im Jahr 2019 wurde die Wohnung modernisiert. Die neuen Fenster und die Balkontür (2025) entsprechen modernsten energetischen Standards und unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Zeitgemäße Bodenbeläge und eine ansprechend moderne Farbgestaltung schaffen ein Ambiente, das Eleganz und Behaglichkeit harmonisch vereint.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1981 präsentiert sich mit seiner hellen, klar strukturierten Fassade und gepflegten Außenanlagen in ausgezeichnetem Zustand. Dach, Heizungsanlage und Teile der Fenster wurden in den vergangenen Jahren durch die Eigentümergemeinschaft hochwertig erneuert.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein abschließbarer Fahrradraum sowie Außenflächen zur Verfügung. Die Hausverwaltung wird professionell geführt, während ein Hausmeisterservice für Ordnung, Pflege und Werterhalt sorgt.

Die Kombination aus ruhiger Stadtrandlage, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie zu einem begehrten Wohnobjekt. Ob als selbst genutztes Domizil oder erstklassige Kapitalanlage – diese Wohnung vereint wertbeständige Substanz und hohe Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Simmern, Kreisstadt des Rhein-Hunsrück-Kreises, liegt malerisch im Herzen des Hunsrück zwischen Rhein, Mosel und Nahe. Die Stadt mit rund 8.000 Einwohnern bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Umgeben von Wäldern und Tälern sowie dem Naherholungsgebiet Simmersee, eröffnen sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern und Radfahren.

Die Innenstadt verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung, Schulen aller Stufen sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Simmern ist Verwaltungssitz und wirtschaftliches Zentrum der Region, wodurch kurze Wege im Alltag garantiert sind.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die vierspurig ausgebaute B50 besteht eine schnelle Verbindung zur A61 (Anschluss Rheinböllen). Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist ca. 25 km entfernt, regelmäßige Busverbindungen bestehen u. a. nach Bingen, Koblenz und zum Rhein-Main-Gebiet.

Simmern verbindet die Vorzüge einer lebendigen Kreisstadt mit hoher Lebensqualität in naturnaher Umgebung – ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



WC



Flur

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche