Montabaur-Elgendorf

Attraktives 4- Parteienhaus in Ortsrandlage, 3 km zur A3

Objektnummer: 24211055

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 485 m^2 • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 745 m^2

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

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

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24211055
Wohnfläche	ca. 485 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	10
Badezimmer	5
Baujahr	1995
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	67.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE®

Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

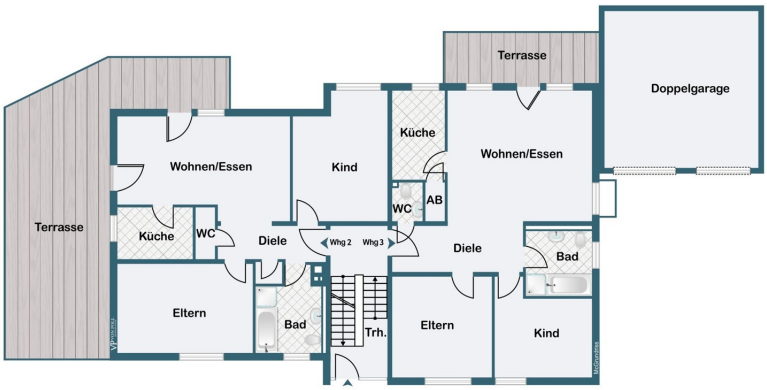
0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

www.vp-finance.de

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 4- Familienhaus wurde 1995 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer reinen Anliegerstraße in einem gewachsenen und begehrten Wohngebiet am Ortsrand von Montabaur (Stadtteil).

Wohneinheiten:
Wohnung 1 (Souterrain): ca. 81,67 m² , 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, kleine Terrasse
- vermietet-

Wohnung 2 (EG 1 (vorne)): ca. 87,82 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, GWC, Abstellraum, Terrasse
- vermietet-

Wohnung 3 (EG 2 (hinten)): ca. 108,43 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, große Terrasse und Gartennutzung
- vermietet-

Wohnung 4:
- vermietet-
Im obersten Geschoss befindet sich eine weitere exklusive und hochwertig ausgestattete Penthouse Wohnung. Auf zwei Etagen verteilen sich ca. 200 m² auf 5 Zimmer, Galerie, Küche, 2 Bäder und ein Abstellraum. Der großzügige Balkon bietet nicht nur eine optimale Südausrichtung sondern auch einen traumhaften Fernblick bis zum Schloss Montabaur. Raumhohe Fensterfronten mit Beschattungsanlage, eine großzügige Deckenhöhe mit offener Holzbalkendecke aus naturbelassenem Kiefernholz, Fußbodenheizung und eine Galerie sind nur einige der Extras, die diese anspruchsvolle Wohnung abrunden.

Details: Hochwertige Einbauküche, elektrische Rollläden, begehbarer Kleiderschrank, Decken bis zum Giebel geöffnet, Waschmaschinen- Anschluss in der Wohnung, etc.

Ausstattung:
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Böden: Fliesen, Teppich, Laminat
- Abstellräume in der Wohnung sowie zu jeder Einheit ein separater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller

- Gas- Zentralheizung, ca. 2016 erneuert

Bei der Bauweise des Hauses hat der Eigentümer bewusst Wert auf eine gute Wärmedämmung gelegt. Eine zusätzliche Isolierung der Außenwände sowie des Daches sorgt für eine optimale Wärmeentwicklung, was die Energiekosten senkt und den Wohnkomfort erhöht.

Vor dem Haus stehen ausreichend Außenstellplätze und 2 Garagen für die Mieter zur Verfügung.

Objektnummer: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Alles zum Standort

Elgendorf ist ein Vorort der Stadt Montabaur. Montabaur stellt mit seinen 14.500 Einwohnern das Tor zum Rhein-Main Gebiet dar.

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 Fashion 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: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

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