

## Montabaur

# Ideal für Pendler! Schön geschnittene Gartenwohnung, direkt am ICE-Bahnhof und Outlet von Montabaur

???????? ??????????: 24211037



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

???? ??????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 24211037 - 56410 Montabaur

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211037	????? ???????	345.000 EUR
????????????	ca. 89 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3	??????????	????????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2012	???????	
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

??????? ???????: 24211037 - 56410 Montabaur

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	ELECTRICITY	?????? ???????????? ??????????	30.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	07.08.2024	????????? ???????????? ?????????	A

??????? ????????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ????????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ???????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ???????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ????????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ????????



**FOCUS**  
**TOP**  
WALDHEIM  
KOBLENZ  
2024

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienmakler Europas  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

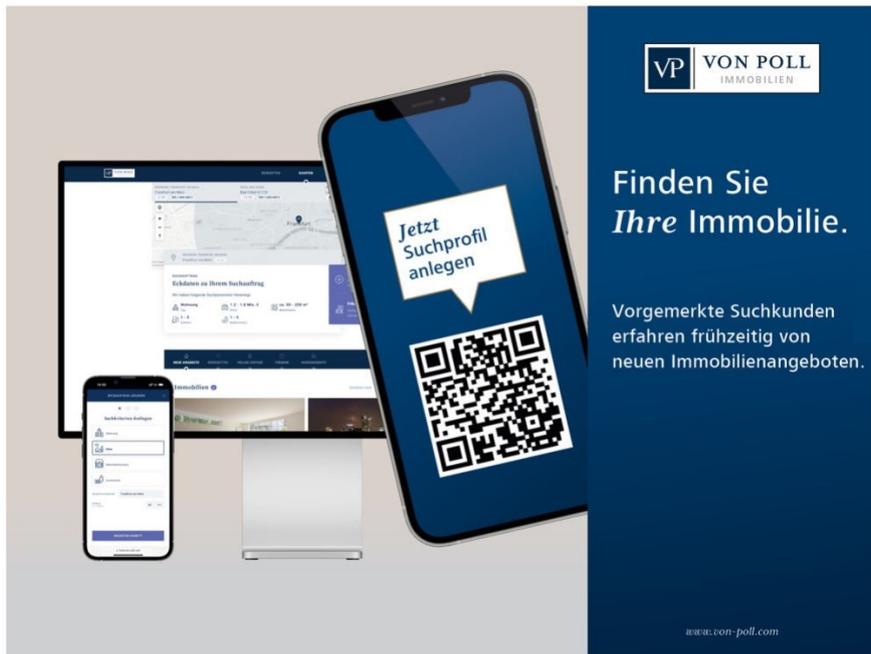
**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

**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)

???????? ??????????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ?????????

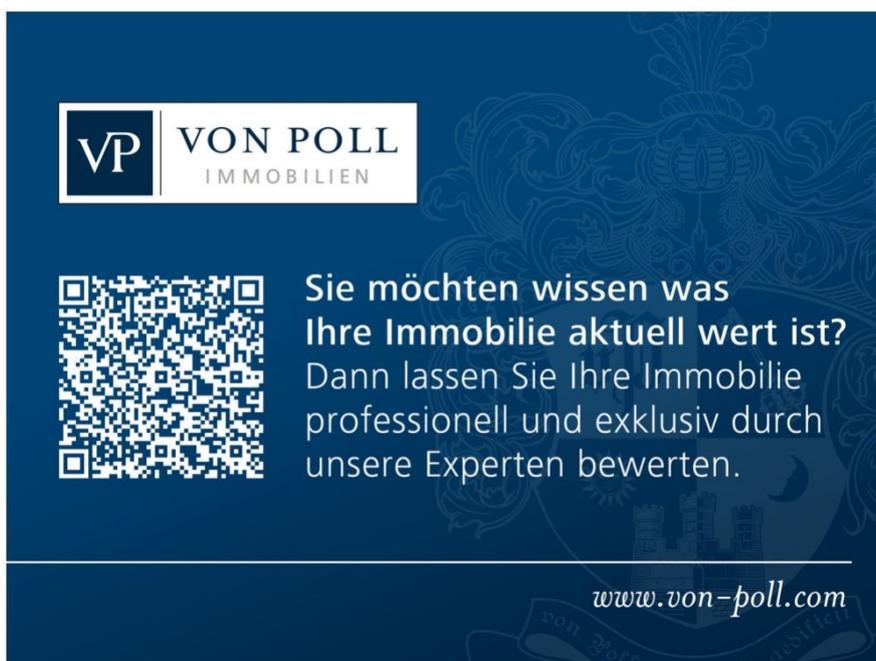


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

??????? ???????: 24211037 - 56410 Montabaur

?? ????????

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)

??????? ???????: 24211037 - 56410 Montabaur

??? ?????? ???????????

Diese moderne Terrassenwohnung befindet sich in bester Lage eines Living- und Business Parks in Montabaur. Das Gebäude besticht durch den modernen Bauhausstil und liegt verkehrsgünstig zum Zentrum, dem Style Outlet sowie dem ICE- Bahnhof und der Autobahnanschlussstelle A3 Richtung Köln und Frankfurt. Die zu verkaufende Wohnung ist vermietet und befindet sich im Erdgeschoss des 7- Parteienhauses. Der Garten ist via Sondernutzungsrecht der Wohnung zugewiesen. Ausstattungsdetails: - Badezimmer (innenliegend) mit Dusche und Waschmaschinenanschluss - Einbauküche mit Elektro- Geräten - Abstellraum in der Wohnung - Böden in Parkett und Fliesen - Luft-Wärmepumpe (erneuert 01/2023) mit Fußbodenheizung, über Raumthermostate individuell regulierbar - Be- und Entlüftungsanlage - Elektrische Raffstores - LAN-Verkabelung in jedem Raum - ISDN-/DSL und TV-Anschluss, Glasfaser vorhanden - Aufzug Ein gemeinschaftlicher Waschraum, ein eigener Kellerraum sowie ein Carport vor dem Haus runden dieses tolle Angebot in zentraler Lage ab.

??????? ????????: 24211037 - 56410 Montabaur

??? ??? ??? ????????????

Das Objekt liegt in einem der attraktivsten Wohn- und Gewerbegebiete der Stadt Montabaur. Die geografische Lage zwischen Köln und Frankfurt kann durch die Anbindung zu ICE-Bahnhof und Autobahn A3 optimal genutzt werden. Durch die zentrale Lage des Aubachviertels, bietet das Objekt eine hervorragende Infrastruktur. Die Innenstadt von Montabaur, sowie der ICE-Bahnhof und das Style Outlet Center sind in 5 Gehminuten zu erreichen. Auch Fernziele, wie die Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn, sind mit dem ICE in ca. 30 min erreichbar. Insgesamt gehört die Stadt Montabaur zu den wichtigsten Gebieten der Region, die durch gute Verkehrsanbindung, umliegenden Gewerbegebiete und eine sich stetig erweiternde Infrastruktur für Unternehmen optimal nutzbare Grundsteine gelegt wurden.

??????? ???????: 24211037 - 56410 Montabaur

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 30.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

??????? ?????????: 24211037 - 56410 Montabaur

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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