Montabaur

Traumhafte Gartenwohnung im Split-Level-Design in MT- Himmelfeld

??????? ????????: 24211041

www.von-poll.com

???? ??????: 395.000 EUR • ?????????: ca. 111 m² • ???????: 4

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

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

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ??? ?????

??????? ????????	24211041
?????????	ca. 111 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2006
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	395.000 EUR
??????????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????????	?????	?????? ????????? ?????????	80.30 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	21.07.2034	????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

?? ???????

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

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

Zum Verkauf steht eine exklusive Eigentumswohnung in einem 2006 erbauten 3-Parteienhaus. Die großzügige Wohnung erstreckt sich über rund 111 m² und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, die durch die hohen Decken und großen Fenster unterstützt wird. Der offene Wohn- und Essbereich mit Split-Level-Design schafft eine moderne und einladende Wohnlandschaft, die durch die hochwertige Einbauküche ergänzt wird. Das Badezimmer ist ein kleines Wellnessparadies mit separater Dusche und Badewanne. Die drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für die ganze Familie oder die Möglichkeit, ein Büro oder Gästezimmer einzurichten. Durch minimale Umbaumaßnahmen kann der Wohnbereich auch vergrößert werden. Die Terrasse mit eigenem Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie in Ruhe die Sonne genießen oder gemütliche Abende im Freien verbringen. Zwei Stellplätze sorgen dafür, dass Ihre Fahrzeuge sicher und bequem abgestellt werden können. Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einer erstklassigen Lage.

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

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

Details im Überblick:
o Böden: Edles Parkett (Yatoba) und stilvolle Fliesen
o Deckenhöhe: Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl
o Bad mit Fußbodenheizung und zus. Heizkörper
o Elternschlafzimmer mit Ankleide
o Elektrische Rollläden
o Eigener Kellerraum
o Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

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

Montabaur stellt mit seinen 13.000 Einwohnern das Tor zum Rhein-Main Gebiet. Die Lage von Montabaur hat sich in den letzten Jahren als ein attraktiver Standort 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 Style 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.

??????? ????????: 24211041 - 56410 Montabaur

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 80.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 24211041 - 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