

Montabaur

Großzügige Eigentumswohnung mit Garten und Teichanlage in Citynähe

????????? ??????????: 24211045



www.von-poll.com

???? ??????: 440.000 EUR • ??????????: ca. 138 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 290 m²

??????? ????????: 24211045 - 56410 Montabaur

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

???????? ??????????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211045	????? ???????	440.000 EUR
????????????	ca. 138 m ²	????????????	???????
????? ???????	????????????????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????	4	????????	???????
???????????? ???	3	????????????	????????, WC
????????	1	????????????	?????????, ??????, ?????, ????????????????
????? ?????????????	2003	???????	????????, ?????????
????? ?????????????	1 x ????????????		
	????? ?????????????,		
	1 x ???????		

???????? ??????????: 24211045 - 56410 Montabaur

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

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

??????? ???????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ????????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ????????



???????? ??????????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ?????????



??????? ????????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ???????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ???????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ????????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ????????



FOCUS

TOP

2024

BESTE IMMOBILIENMÄKLERIN
IM VERGLEICH

VP

BESTE IMMOBILIENMÄKLERIN
2022

★★★★★

TOP 1000
IMMOBILIENMÄKLERIN
IM VERGLEICH

VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital

BESTE IMMOBILIENMÄKLERIN
IM VERGLEICH

Top-Makler Koblenz

★★★★★

IMMOBILIENMÄKLERIN
VON POLL IMMOBILIEN

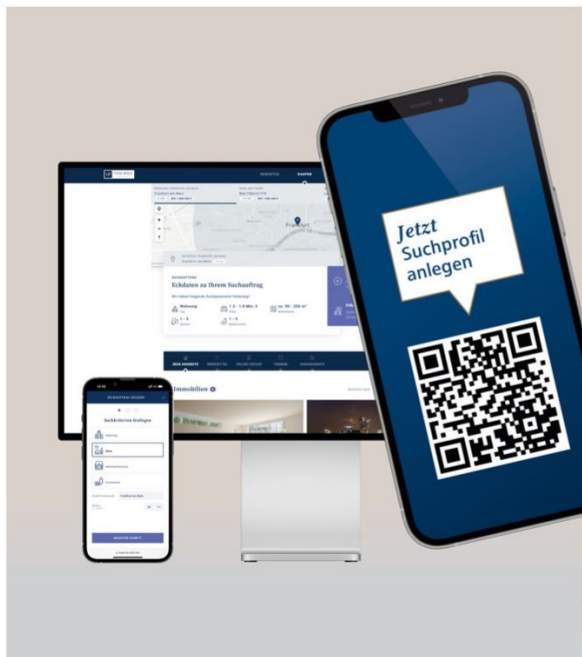
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24211045 - 56410 Montabaur

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ????????: 24211045 - 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

??????? ???????: 24211045 - 56410 Montabaur

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

In zentrumsnaher und ruhiger Lage von Montabaur befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines 4- Parteienhauses mit modernem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Das Haus wurde ursprünglich 1972 gebaut und 2003 umfassend saniert, an- sowie umgebaut. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, allerdings ab dem 1. Dezember 2024 bezugsfrei. Die Fotos zeigen nicht mehr den aktuellen Zustand. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wurde kürzlich in modernen Farbtönen neu renoviert. Mittelpunkt dieser Etage ist der großzügige Essbereich, der jede Menge Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden bietet. Umgeben ist dieser vom Wohnbereich und einer offenen Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. An den Wohnbereich angrenzend finden Sie einen weiteren Raum, der als Wintergarten, Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann und mehrere Ausgänge auf die großzügige Terrasse bietet. Diese ist mit Bangkirai ausgestattet und führt zum großzügigen Gartenbereich mit Teichanlage, 2 weiteren Terrassen und dem Baumhaus (2 Stöckig:)). Die restliche Ebene bietet ein Elternschlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Eckwanne und Dusche. Ein Gäste-WC steht für Ihren Besuch zur Verfügung. Hochwertige Parkettböden und Fliesen, Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossenelementen sowie Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreichen dieses einzigartige stadtnahe Angebot. Des Weiteren gehört der Wohnung ein Garagenstellplatz mit angrenzendem Abstellraum, ein Stellplatz und ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum an. Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.

??????? ???????: 24211045 - 56410 Montabaur

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

- 2-fach verglaste, teilw. abschließbare Kunststoff-Sprossenfenster, teilweise mit elektrischen Rollläden
- 10 cm Außendämmung
- Wintergarten bis zum DG ausgebaut
- Vorbereiteter Ofenanschluss im Esszimmer
- Teichanlage
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Gartenhaus und Baumhaus für Kinder
- 3 Terrassen
- Fliesen- und Parkettböden
- Gas-ZH kombiniert mit Fußbodenheizung
- Garage mit Abstellraum, Stellplatz
- Gegensprechanlage
- SAT Anschluss
- Einbauküche
- Leerrohre als Vorbereitung für Solaranlage oder Erdwärme
- Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum

??????? ???????: 24211045 - 56410 Montabaur

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

Montabaur stellt mit seinen 13.000 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 Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. 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.

??????? ???????: 24211045 - 56410 Montabaur

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

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

??????? ?????????: 24211045 - 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