

Montabaur

# Großzügige Gartenwohnung in Stadtnähe

**CODICE OGGETTO: 24211045**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 290 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24211045
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	65.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.01.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà




**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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VON DER WELT  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur

## La proprietà



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)

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)

**CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur**

## Una prima impressione

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 steht ab sofort oder nach Vereinbarung zur Verfügung. 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 und zu zwei weiteren Terrassen. 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. Die reine Wohnfläche innerhalb der Wohnung beläuft sich auf ca. 130 m<sup>2</sup>.

**CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 65.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 24211045 - 56410 Montabaur**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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