

Montabaur-Elgendorf

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Ortsrandlage, 3km zur A3

Número da propriedade: 24211055



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

PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 485 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 745 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24211055
Área	ca. 485 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	15
Quartos	10
Casas de banho	5
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.200.000 EUR
Natureza	Morada multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 85 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	67.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.10.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel



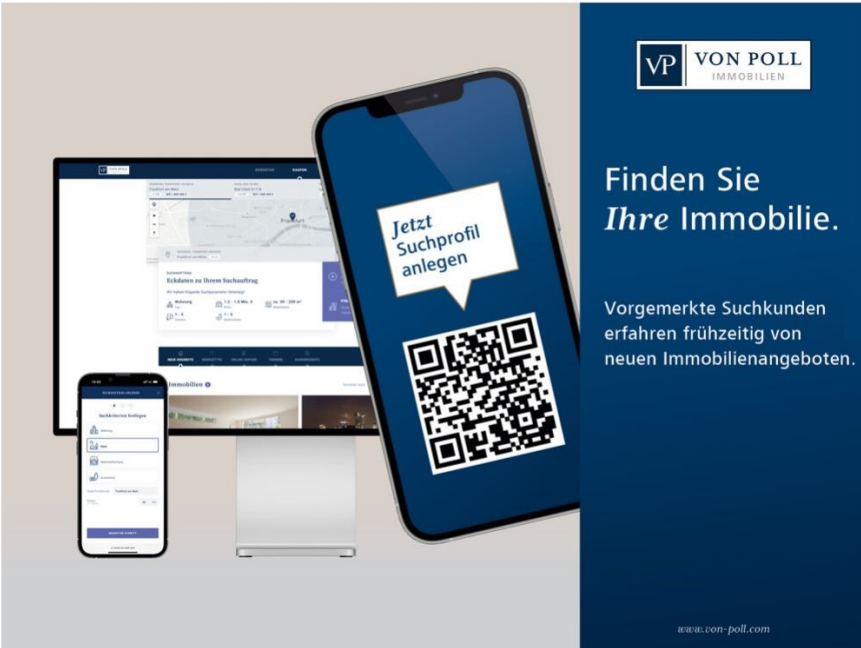
**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

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  
AKTIVITÄTSPREIS  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, kleine Terrasse - vermietet- Wohnung 2 (EG 1 (vorne)): ca. 87,82 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad, GWC, Abstellraum, Terrasse - vermietet- Wohnung 3 (EG 2 (hinten)): ca. 108,43 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, große Terrasse und Gartennutzung - vermietet- Wohnung 4: Im obersten Geschoss befindet sich eine weitere exklusive und hochwertig ausgestattete Penthouse Wohnung. Auf zwei Etagen verteilen sich ca. 200 m<sup>2</sup> 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, begehrter 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.



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Tudo sobre a localização

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 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

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
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)