

Montabaur

Charmanter Bungalow mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24211050



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 878 m²

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	24211050
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	39.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



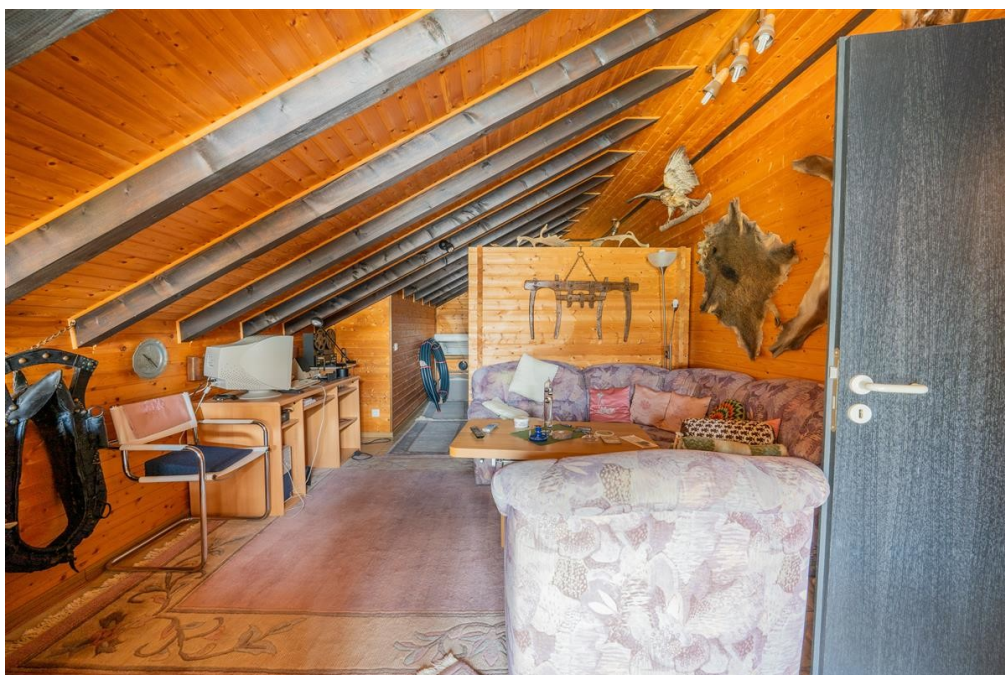
Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

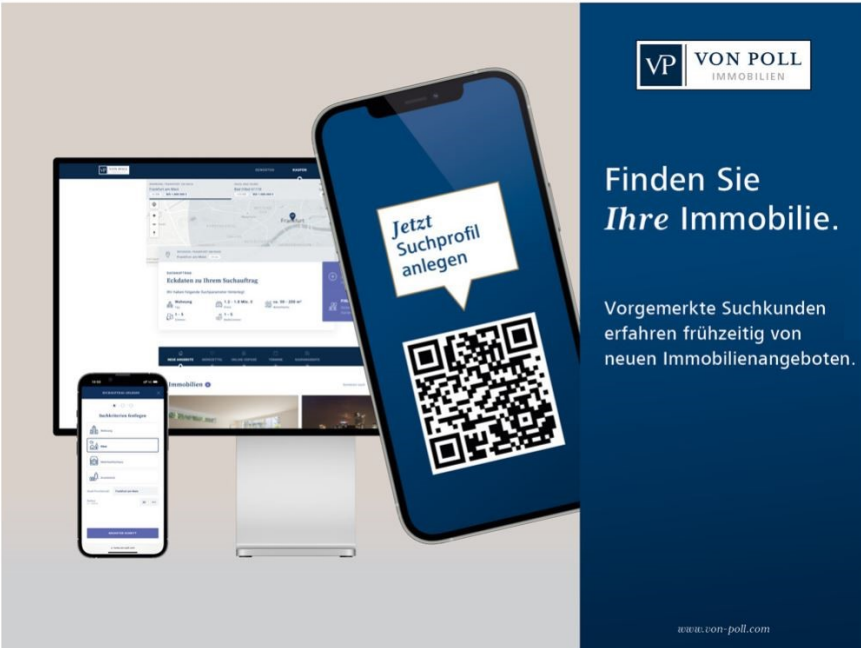
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

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

Capital
REALESTATE
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow mit ca. 115 m² Wohnfläche bietet Ihnen nicht nur Komfort und Gemütlichkeit, sondern auch zahlreiche Highlights: - ca. 115 m² Wohnfläche - alles auf einer Ebene - Voll unterkellert – viel Platz für Hobbys, Feiern und Stauraum - Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial für weitere Wohnfläche. Hier sind bereits ein Wellnessraum und ein Duschbad ausgebaut, ein weiteres Zimmer könnte zusätzlich generiert werden. Hier müsste noch ein ordentlicher Ausgang zum Dachgeschoss erstellt werden. - Glasfaseranschluss vorhanden - Sole-Wärmepumpe aus 2017 – umweltfreundlich und effizient in Kombination mit einer Fußbodenheizung - Wintergarten – genießen Sie ganzjährig die Natur - Überdachter Balkon - vom Wohnzimmer aus mit Blick ins Grüne - Doppelgarage - mit ausreichend Platz - Großes Grundstück- rund um das Haus mit liebevoll angelegtem Gartenteich – eine Oase der Ruhe - 2 Bäder im Erdgeschoss (1x Badewanne und 1x Duschbad) - Ruhige Wohnlage - in Montabaur-Elgendorf – perfekt für Familien oder Ruhesuchende Bei der Bauweise des Hauses hat der Eigentümer bewusst Wert auf höchste Qualität und Langlebigkeit gelegt. Der Einsatz eines speziellen Hohlblocksteins sorgt für eine optimale Wärmedämmung, was die Energiekosten senkt und den Wohnkomfort erhöht. Flexibilität durch Leerrohre im Haus - somit können problemlos Elektroleitungen verlegt und nachträglich angepasst werden. Dieses Haus bietet alles, was Sie sich von einem Zuhause wünschen – ob als Rückzugsort oder als Familie mit Ausbauplänen für die Zukunft. ***Das Haus wird dem gesamten Mobiliar und zusätzlichem PKW in der Garage verkauft. *** :) Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Alles zum Standort

Elgendorf ist ein Vorort der Stadt 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 Westerwaldkreise

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 39.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

Objektnummer: 24211050 - 56410 Montabaur

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com