

Montabaur / Elgendorf

# Modernes Wohnen auf einer Ebene- Sanierter Bungalow mit Stil!

Property ID: 24211053



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 720 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## At a glance

Property ID	24211053	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	1966		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	137.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.07.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property

A group of ten real estate professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. The office has large windows overlooking a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

**FOCUS**  
TOP  
WALDHEIM  
KOBLENZ  
2024  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN

VP  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCY  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property

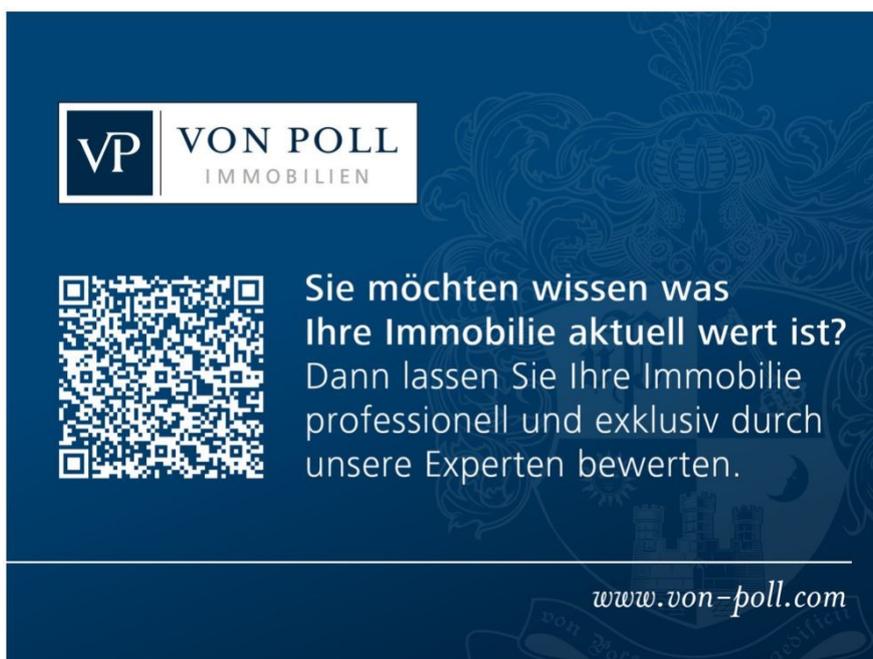


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property

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)

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## A first impression

Dieser gepflegte Bungalow wurde seit 2017/2018 komplett kernsaniert und präsentiert sich heute auf einem ca. 720 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem gepflegten Wohngebiet von Montabaur- Elgendorf, nur wenige Autominuten vom Zentrum entfernt.

Details:

- 3 Schlafzimmer im Erdgeschoss
  - 2 zusätzliche Zimmer im Untergeschoss
  - Sanierung des Badezimmers und Verlegung der Fußbodenheizung, Sanierung des Duschbad im Keller
  - 3- fach verglaste Kunststoffenster (2017) mit elektrischen Rollläden
  - Erneuerung des Daches (2021) mit zusätzlicher Aufdachdämmung
  - Erneuerung der Heizungs- und Elektroleitungen
  - Abdichtung und zusätzliche Dämmung des kompletten Kellers
  - Aufgearbeiteter Stab- Parkett und Stuckdecken im Wohnbereich
  - Gas- Zentralheizung (ca. 2016)
  - Teilweise Sanierung der Abwasserleitungen mit Inliner- Verfahren, teilweise kompletter Austausch der Abwasserleitungen
  - Erneuerung des Hauswasseranschlusses
- = Insgesamt sind über 200.000 € in die Sanierung des Hauses geflossen.

Abgerundet wird das Angebot durch 2 Stellplätze und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## All about the location

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 Style 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.

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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