

Montabaur-Elgendorf

Attraktives 4- Parteienhaus in Ortsrandlage, 3 km zur A3

VP azonosító: 24211055



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 485 m² • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 745 m²

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Áttekintés

VP azonosító	24211055
Hasznos lakótér	ca. 485 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Hálósobák	10
FÜRDOSZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.200.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 85 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

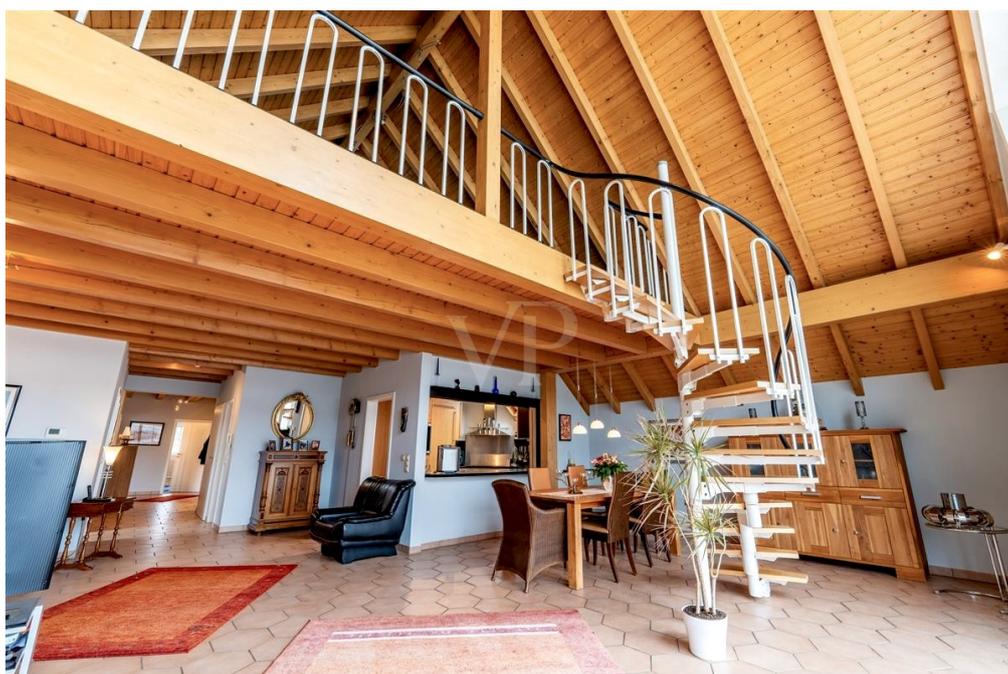
VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	67.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.10.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



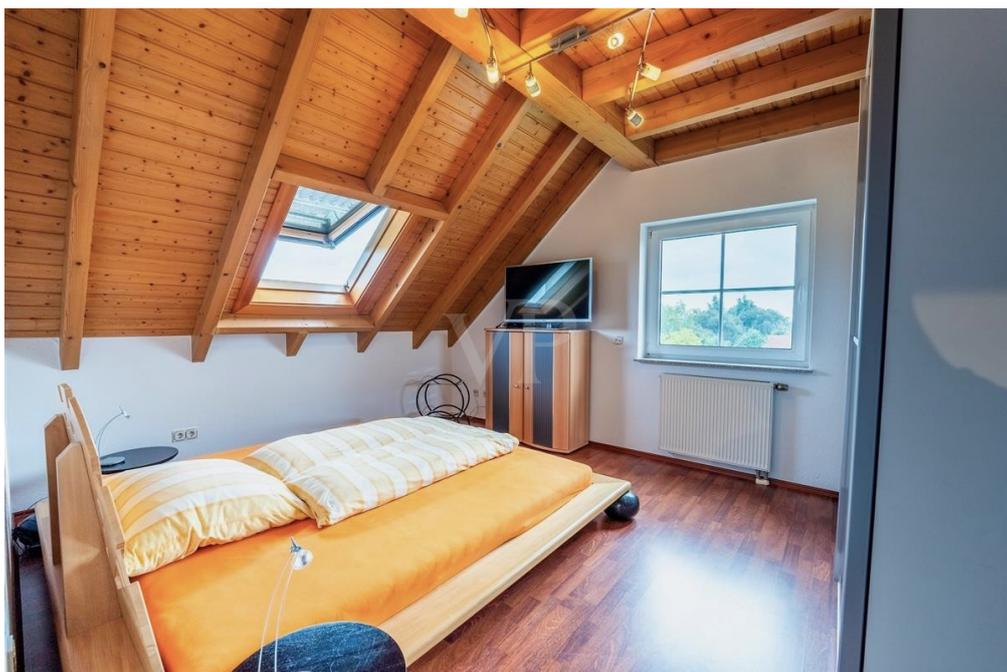
VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



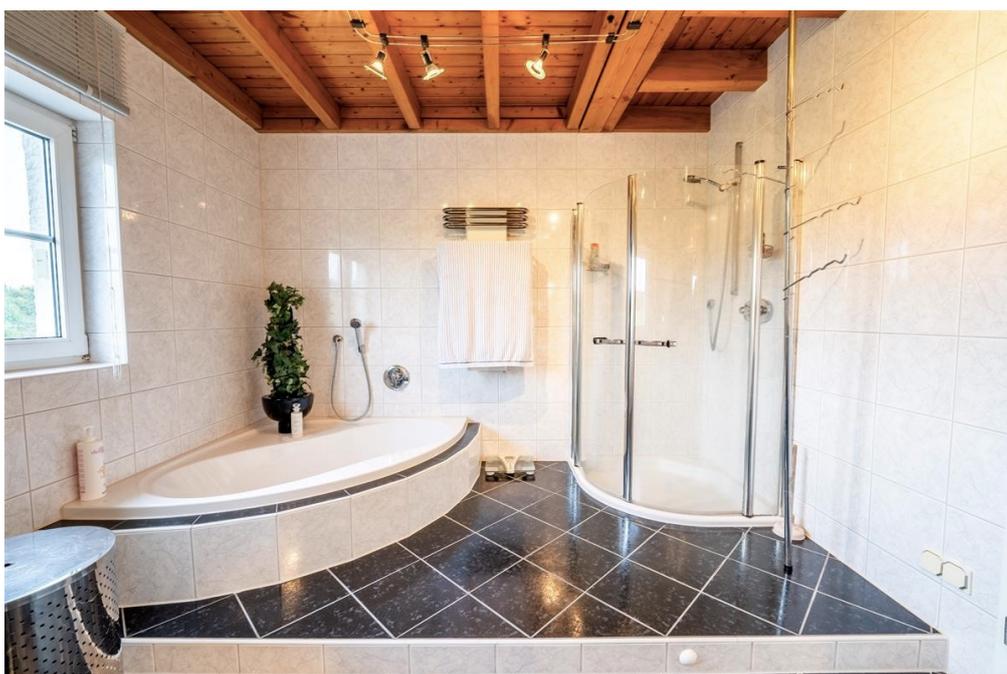
VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



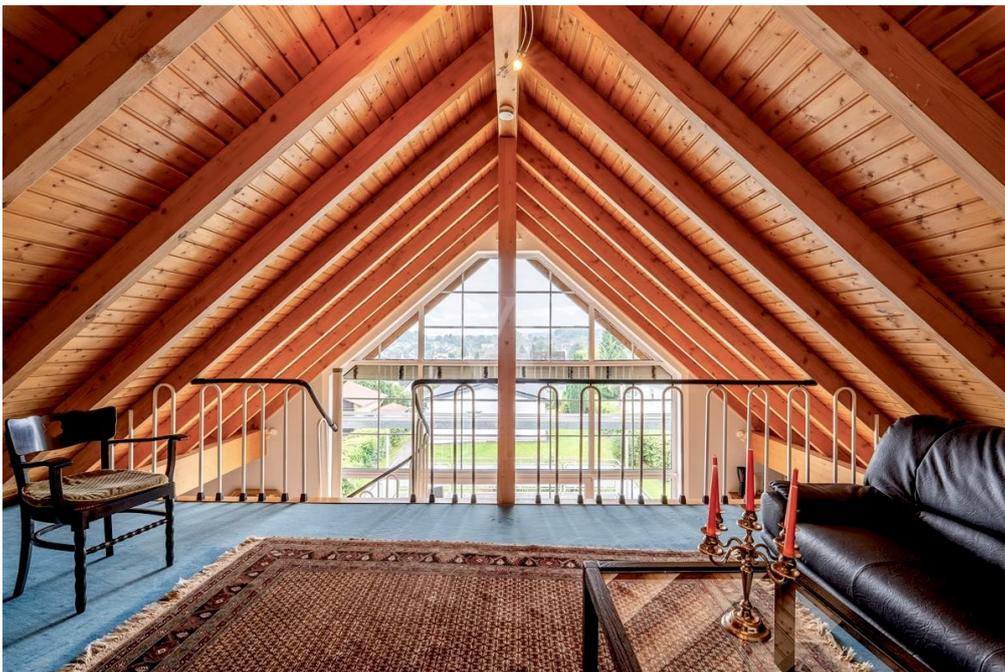
VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan



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

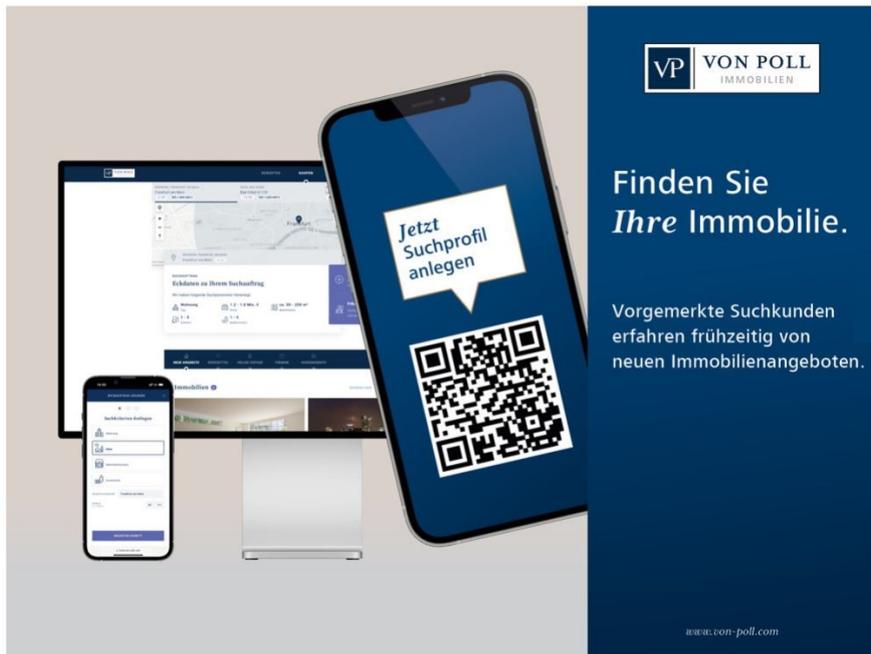
FOCUS
TOP
WALDHEIM
KOBLENZ
2024

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

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan

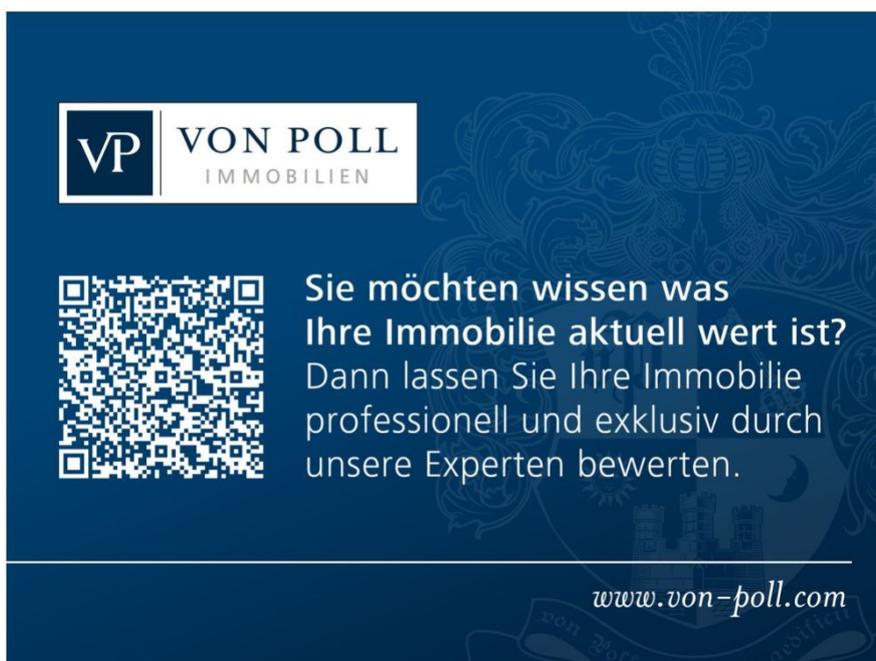


VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az ingatlan

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

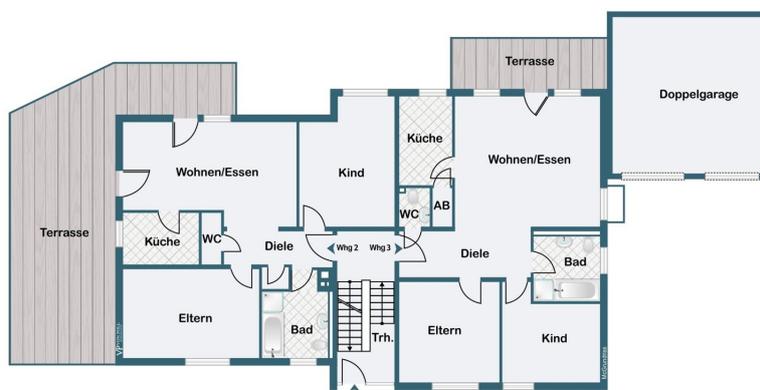
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Az elso benyomás

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 m² , 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, kleine Terrasse
- vermietet-

Wohnung 2 (EG 1 (vorne)): ca. 87,82 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, GWC, Abstellraum, Terrasse
- vermietet-

Wohnung 3 (EG 2 (hinten)): ca. 108,43 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, große Terrasse und Gartennutzung
- vermietet-

Wohnung 4:

- vermietet-

Im obersten Geschoss befindet sich eine weitere exklusive und hochwertig ausgestattete Penthouse Wohnung. Auf zwei Etagen verteilen sich ca. 200 m² 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 Wasorraum 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.

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Minden a helyszínről

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

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com