

Montabaur-Elgendorf

Attraktives 4- Parteienhaus in Ortsrandlage, 3 km zur A3

CODICE OGGETTO: 24211055



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 485 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m²

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

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

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24211055
Superficie netta	ca. 485 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Camere da letto	10
Bagni	5
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	67.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.10.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

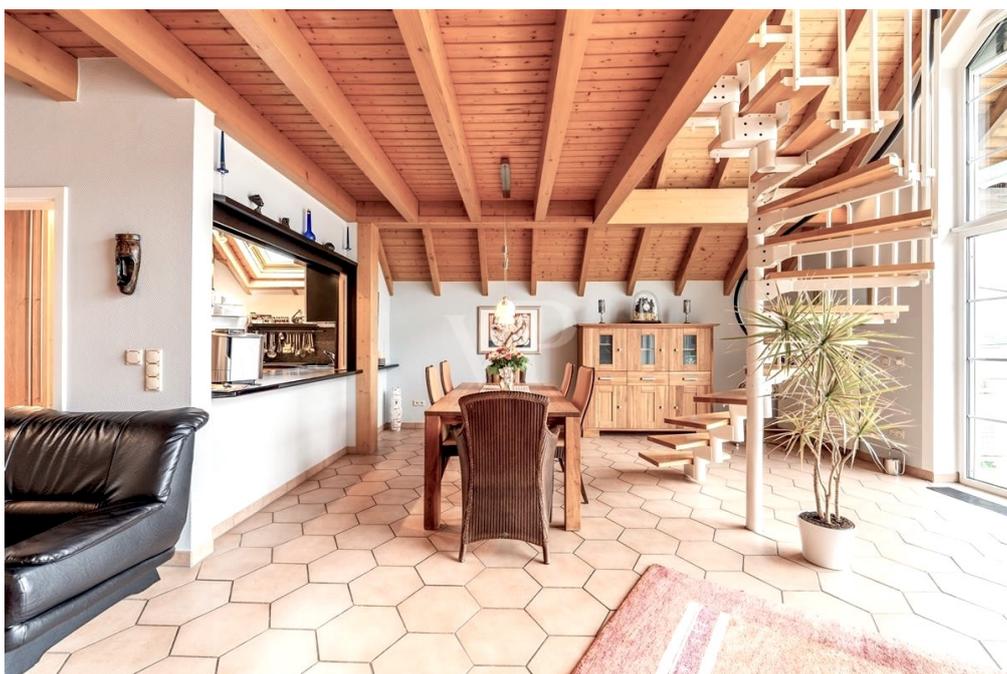
CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



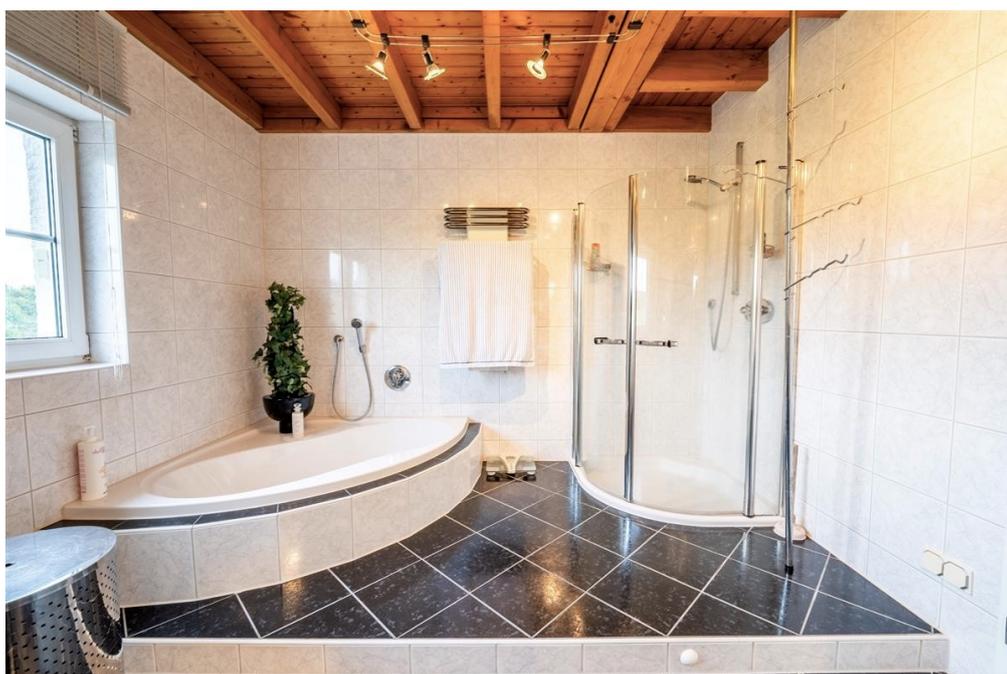
CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



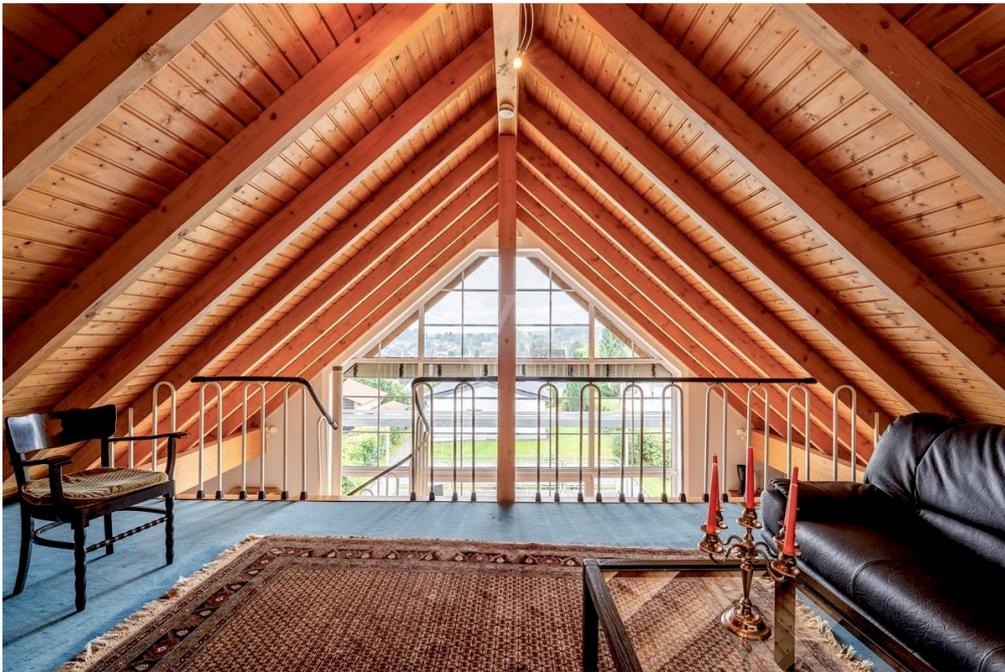
CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà



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

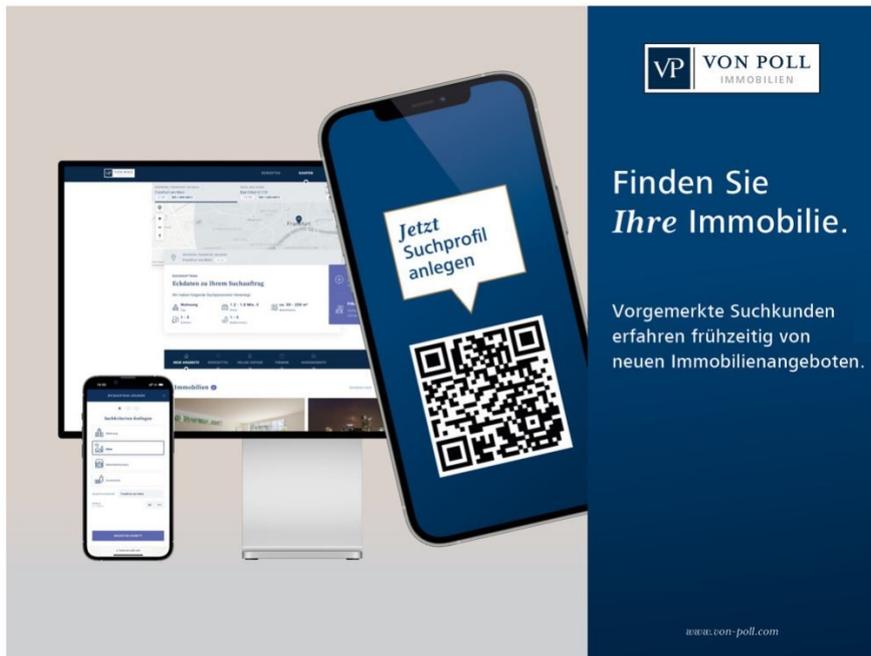
FOCUS
TOP
WALDHEIM
KOBLENZ
2024

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

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà

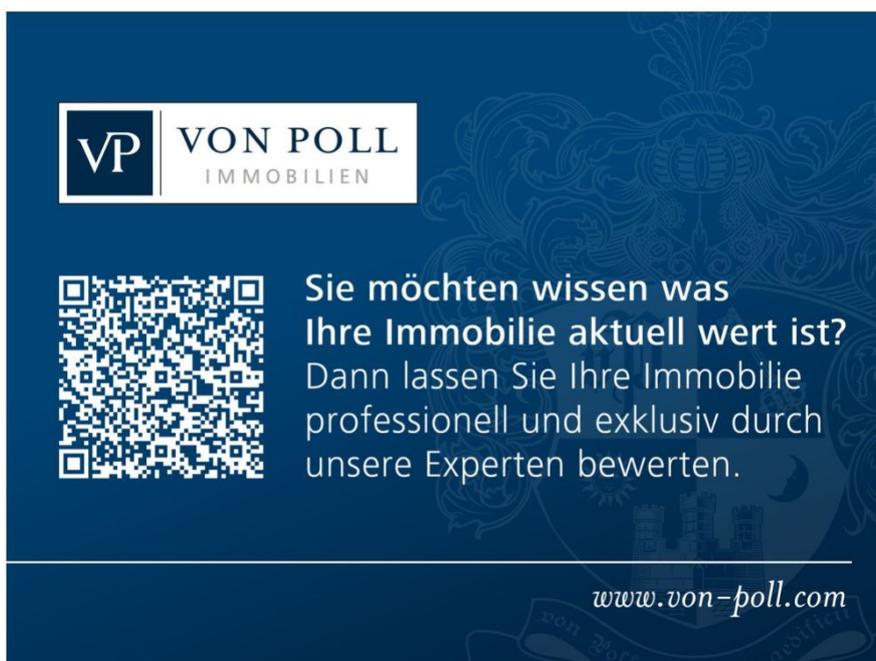


**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

La proprietà

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

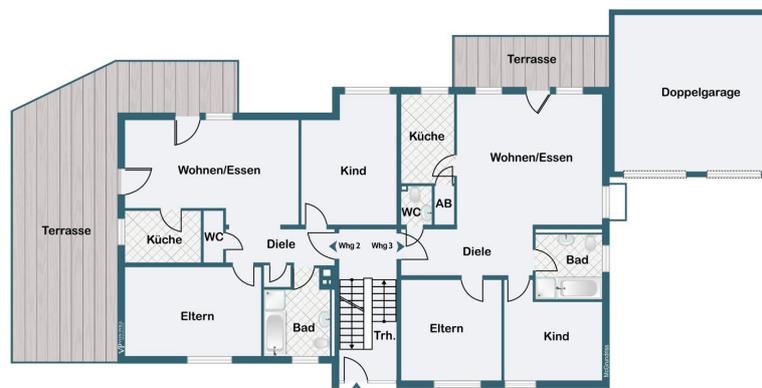
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Una prima impressione

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 Waschkraum 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.

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Partner di contatto

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

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com