

Montabaur

# Traumhaftes Einfamilienhaus in allerbesten Lage von Montabaur- Innenstadt

Objektnummer: 24211078

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 778 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur**

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

Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Auf einen Blick

Objektnummer	24211078	Kaufpreis	825.000 EUR
Wohnfläche	ca. 265 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	8	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1968		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



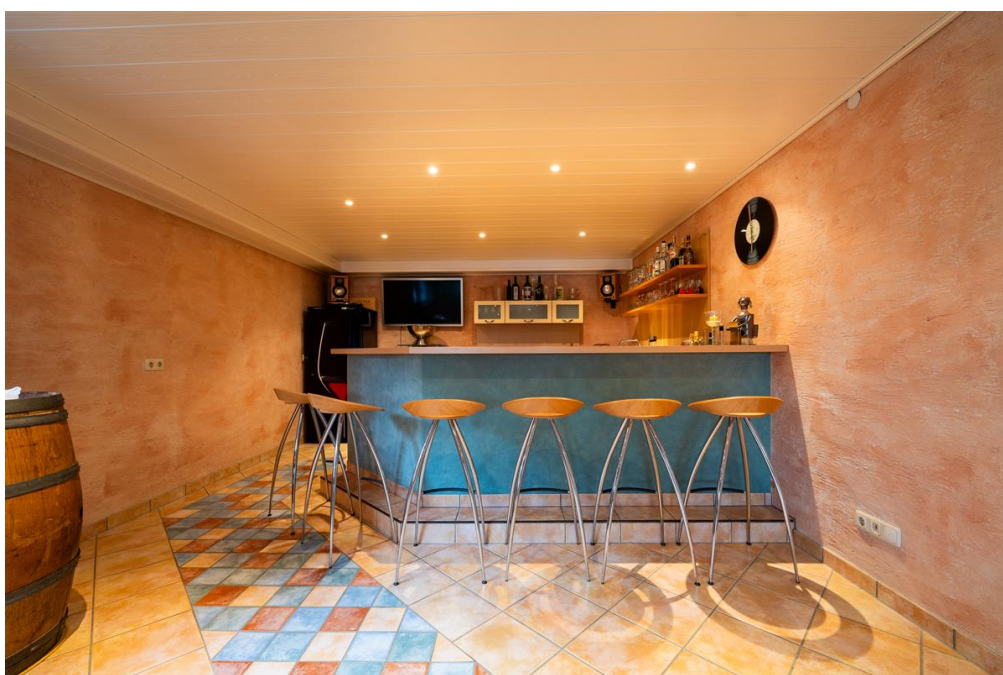
Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211078 - 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
ANWERTERIN  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienagenten in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

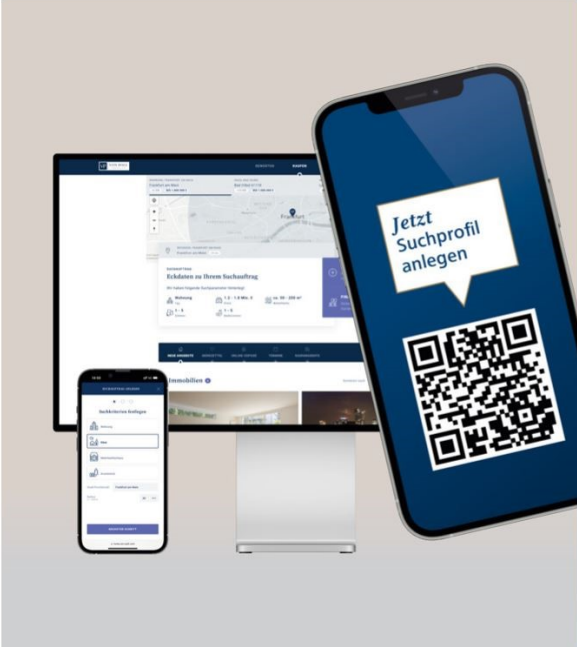
**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 vereint großzügiges Wohnen mit einer der begehrtesten Wohnlagen von Montabaur. Die Immobilie wurde seit 1994 kontinuierlich modernisiert und saniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Dank zahlreicher Investitionen bietet das Haus modernen Wohnkomfort in einem zeitlosen Ambiente.**

**Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel bildet das Herzstück des Erdgeschosses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Großzügige Wohnbereiche, eine durchdachte Raumaufteilung sowie der direkte Zugang zum Balkon und in den liebevoll angelegten Garten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Besonders hervorzuheben sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Im Erdgeschoss kann ein weiteres Schlafzimmer oder ein Büro eingerichtet werden. Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, wobei eines besonders großzügig gestaltet ist und bei Bedarf wieder in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann.**

**Das Souterrain überzeugt mit einem großen Party- und Hobbyraum mit direktem Zugang zur Terrasse sowie zwei weiteren Zimmern mit eigenem Duschbad. Eines dieser Zimmer bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und eignet sich ideal als Gästebereich oder für Familienmitglieder.**

**Der liebevoll angelegte Garten mit Gartenteich, die großzügigen Außenflächen sowie die Garage mit zwei angrenzenden Geräteräumen runden dieses attraktive Gesamtpaket in der Innenstadt von Montabaur ab.**

**(Energieausweis ist beantragt und wird bis zur Besichtigung vorgelegt)**

**Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Ausstattung und Details**

### **Modernisierungen im Überblick:**

- **Hochwertige Einbauküche erneuert (2000)**
- **Wohnzimmer und komplettes Obergeschoss umfassend renoviert (2021)**
- **Erneuerung der Bodenbeläge (Teppich, Parkett und Fliesen)**
- **Austausch der Fenster gegen Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung**
- **Gäste-WC saniert (1998/1999)**
- **Zusammenlegung und Modernisierung der Kinderzimmer im Dachgeschoss**
- **Hauptbad vollständig saniert (2015)**
- **Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer vom Schreiner**
- **Heizungsanlage erneuert (2005), Gasbrenner erneuert (2020)**
- **Balkon im Erdgeschoss vergrößert und mit direktem Gartenzugang versehen**
- **Dach 2012 mit hochwertigen Creaton-Dachziegeln neu eingedeckt**

### **Ausstattung:**

- **Großzügiger Balkon im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten**
- **Sonnige Terrasse im Souterrain**
- **Moderne Einbauküche mit Kochinsel**
- **Separates Garderobenzimmer im Erdgeschoss**
- **Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss als Büro oder Schlafzimmer nutzbar**
- **Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss (eins teilbar)**
- **Großer Party- bzw. Hobbyraum mit Bar**
- **Zwei zusätzliche Zimmer im Souterrain mit jeweils eigenem Duschbad**
- **Garage mit zwei praktischen Geräteräumen**
- **Wunderschön angelegter Garten mit Gartenteich und Terrasse**

**Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Alles zum Standort**

**Montabaur ist ein attraktiver Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln. 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 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.**

**Objektnummer: 24211078 - 56410 Montabaur**

## Weitere Informationen

**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: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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