

Montabaur

# Moderne Wohnung mit Einbauküche und Aufzug im 2. OG, fußläufig zum ICE-Bahnhof

Objektnummer: 26211012



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

MIETPREIS: 1.510 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 26211012                          |
| Wohnfläche   | ca. 123 m <sup>2</sup>            |
| Etage        | 2                                 |
| Zimmer       | 4                                 |
| Schlafzimmer | 3                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2016                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 75<br>EUR (Miete) |

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Mietpreis                | 1.510 EUR                |
| Nebenkosten              | 380 EUR                  |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung            |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                 |
| Bauweise                 | Massiv                   |
| Ausstattung              | Gäste-WC,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                       |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>             | Endenergiebedarf            | <b>33.50 kWh/m²a</b>  |
| Energieausweis gültig bis  | <b>17.05.2026</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A</b>              |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>2013</b>           |

Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**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**  
WALDORF'S  
KONZERN  
2024  
VERGLEICH  
BEST 1000

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
1. Platz in  
Koblenz

Top 2023  
Im Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Platz 1 von 10  
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)

Objektnummer: 26211012 - 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!

**Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur**

## Ein erster Eindruck

In direkter Nähe zum ICE- Bahnhof und dem Style Outlet Center befindet sich im 2. Obergeschoss diese in hochwertiger Bauweise erstellte Wohnung.

Ein Einzug kann ab 01.04.2026 erfolgen.

Auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern genießen Sie hier ein modernes, gepflegtes Ambiente. Der offene Wohn-, Essbereich ist mit bodentiefen Fensterelementen ausgestattet und bietet den Zugang auf den großen Balkon. Angrenzend an den Wohnbereich finden Sie die helle Küche mit Abstellraum. Die Wohnung verfügt außerdem über 3 weitere Individualräume, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein Gäste-WC. Weitere Abstellfläche im eigenen, abschließbaren Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller runden dieses Angebot ab.

- Einbauküche 60 €/ mtl.
- Tiefgaragenstellplatz 75 €/ mtl.

Alle Wohnungen und Etagen sind bequem über einen Aufzug erreichbar.  
Haustierhaltung ist nicht erwünscht.

**Ausstattungsdetails:**

- Barrierefreier Zugang in das Haus sowie in alle Wohnungen (z.B. 1m breite Türen, Aufzug, ...)
- Holzparkettböden im Wohnbereich und in den Schlafzimmern
- Fliesen in Schieferoptik in den restlichen Räumen sowie Badezimmer
- Gegensprechanlage mit Video
- Gemeinschaftliche SAT- Anlage
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Gas- Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung in allen Räumen separat regelbar
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenraffstores an der Südseite, Rest mit elektrischen Rollläden
- Fensterlüfter mit selbstregulierendem Außenluftauslass für freie Lüftung

Ein Hausmeisterdienst (für Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten, etc.) ist in den Nebenkosten inbegriffen.

**Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur**

## **Alles zum Standort**

**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. 50 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.**

**Objektnummer: 26211012 - 56410 Montabaur**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26211012 - 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)**