

Montabaur-Elgendorf

# Four-family house on the outskirts of town, fully rented

Property ID: 24211055



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

**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 485 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 745 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

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

Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## At a glance

Property ID	24211055	Purchase Price	1.200.000 EUR
Living Space	ca. 485 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	15	Construction method	Solid
Bedrooms	10	Usable Space	ca. 85 m <sup>2</sup>
Bathrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1995		
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	67.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.10.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



**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**  
NATIONALER  
AMTSTREIFER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
In den 100  
Immobilienfirmen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## The property



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)

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**

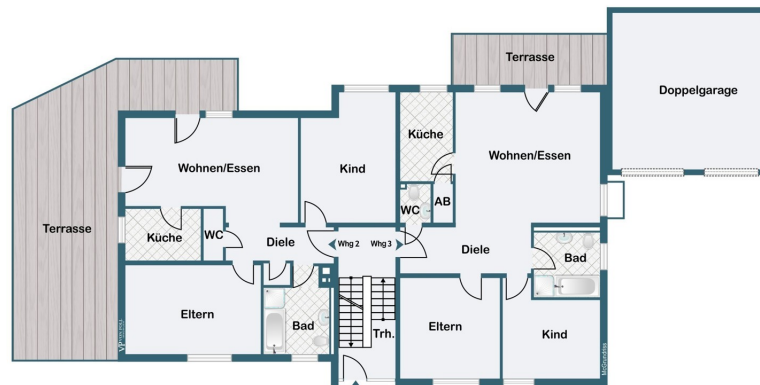
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## A first impression

This well-maintained four-family house was built in 1995 using solid construction methods and is located on a quiet residential street in an established and sought-after neighborhood on the outskirts of Montabaur (district). Apartments: Apartment 1 (basement): approx. 81.67 m<sup>2</sup>, 3 rooms, kitchen, bathroom, storage room, small terrace - rented - Apartment 2 (ground floor 1 (front)): approx. 87.82 m<sup>2</sup>, 3 rooms, kitchen, bathroom, guest WC, storage room, terrace - rented - Apartment 3 (ground floor 2 (rear)): approx. 108.43 m<sup>2</sup>, 3 rooms, kitchen, bathroom, storage room, large terrace and garden access - rented - Apartment 4: - rented - On the top floor is another exclusive and high-quality penthouse apartment. Spread over two floors, this approximately 200 m<sup>2</sup> apartment features 5 rooms, a gallery, a kitchen, 2 bathrooms, and a storage room. The spacious balcony offers not only optimal southern exposure but also breathtaking panoramic views extending to Montabaur Castle. Floor-to-ceiling windows with integrated blinds, generous ceiling heights with exposed wooden beams made of natural pine, underfloor heating, and a gallery are just some of the extras that complete this sophisticated apartment. Details: High-quality fitted kitchen, electric shutters, walk-in closet, ceilings extending to the gable, washing machine connection in the apartment, etc. Features: - Double-glazed PVC windows - Flooring: tiles, carpet, laminate - Storage rooms within the apartment as well as a separate cellar room for each unit - Communal laundry room in the basement - Gas central heating, renewed around 2016. The owner consciously prioritized excellent thermal insulation in the building's construction. Additional insulation of the exterior walls and roof ensures optimal heat retention, reducing energy costs and increasing living comfort. Ample outdoor parking spaces and two garages are available for tenants in front of the building.

**Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## All about the location

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

**Property ID: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 24211055 - 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)