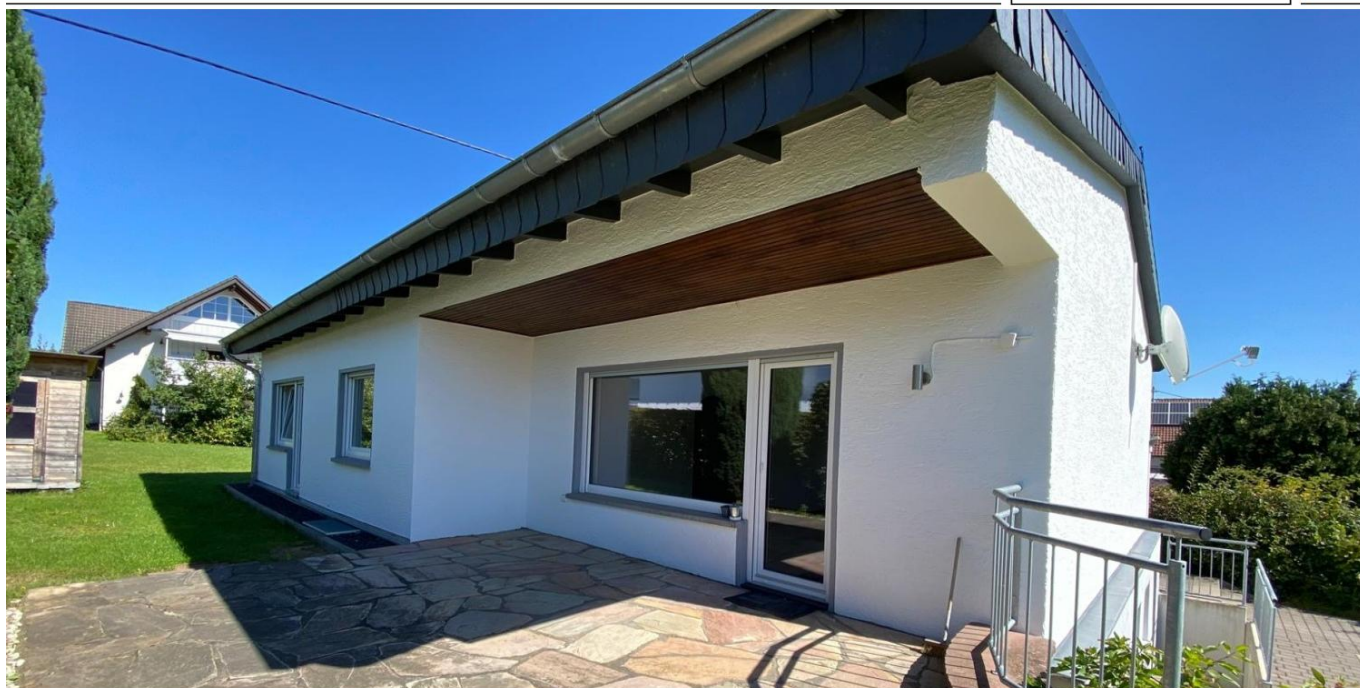


Montabaur / Elgendorf

## Comfortable bungalow - renovated, with full basement and close to the city center

Property ID: 24211053



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 720 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

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

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## At a glance

Property ID	24211053	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 140 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 45 m²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	1966		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	137.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.07.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



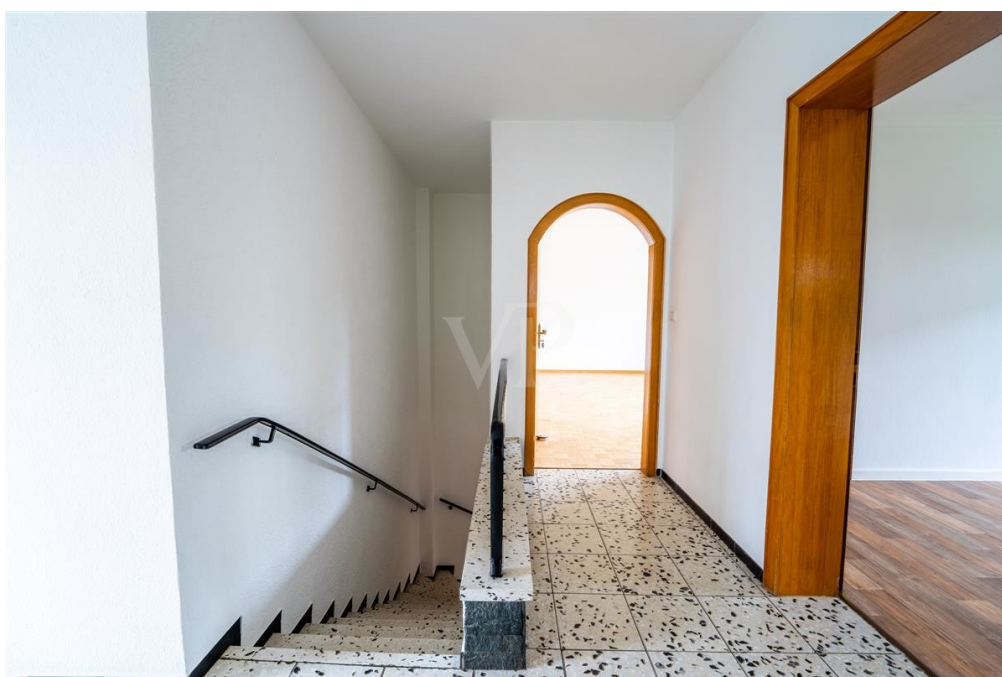
Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in professional business attire, including suits and blouses. The office has large windows that offer a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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)

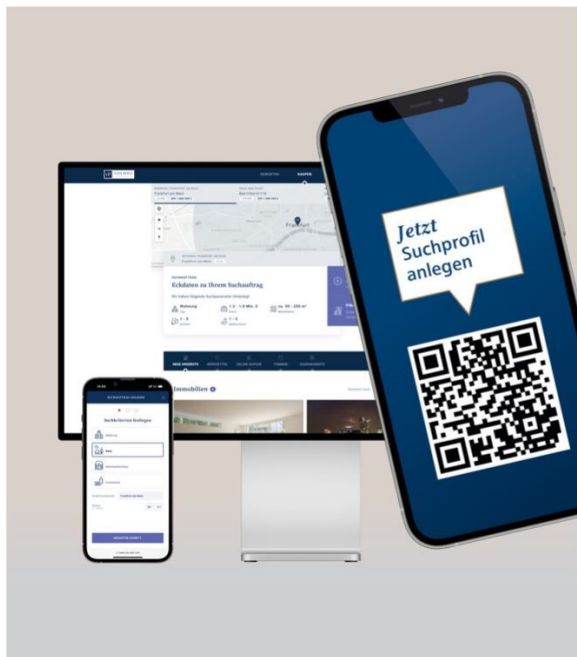
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
KUNDENRATUNG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## The property

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: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## A first impression

This well-maintained bungalow has undergone a complete renovation since 2017/2018 and now sits on a roughly 720 m<sup>2</sup> plot in a desirable residential area of Montabaur-Elgendorf, just a short drive from the town center. Details: - 3 bedrooms on the ground floor - 2 additional rooms in the basement - Renovated bathroom with underfloor heating, renovated shower room in the basement - Triple-glazed PVC windows (2017) with electric roller shutters - Roof replacement (2021) with additional roof insulation - Renewal of heating and electrical wiring - Waterproofing and additional insulation of the entire basement - Refurbished parquet flooring and stucco ceilings in the living area - Gas central heating (approx. 2016) - Partial renovation of the sewage pipes using the inliner method, partial complete replacement of the sewage pipes - Renewal of the main water connection = In total, over €200,000 has been invested in the renovation of the house. The offer is rounded off by 2 parking spaces and the diverse usage possibilities of the property.

**Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## All about the location

Elgendorf ist ein Vorort der Stadt Montabaur. 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. 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 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.

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24211053 - 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)