

Montabaur

## Spacious 4-room apartment in a central location for personal use or as an investment property

*Property ID: 25014103*



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

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

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

**Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur**

## At a glance

Property ID	25014103	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1975		

Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.03.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## The property



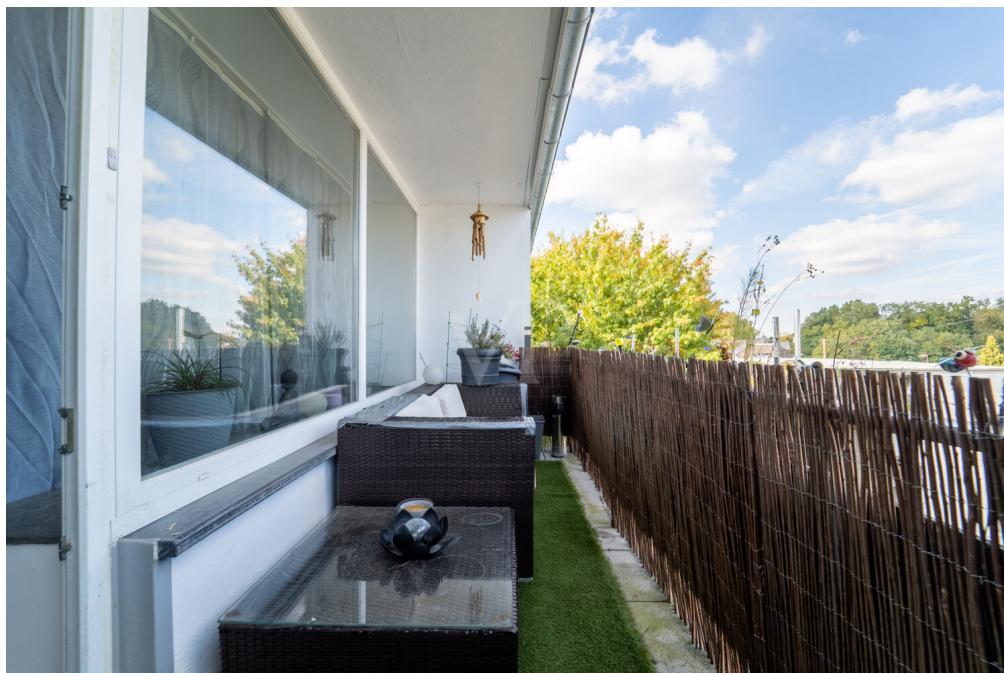
Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024

**Capital**  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Recomended by  
von Poll Immobilien

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)

Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## The property



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!

Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur

## The property

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur**

## A first impression

This spacious 4-room apartment is centrally located in Montabaur on the 3rd floor of a 12-unit building. Features include: - spacious living/dining area - separate kitchen - 3 bedrooms - bathroom with bathtub and shower - guest toilet - 2 balconies - cellar storage. All essential amenities such as shops, doctors, and bus and train connections are within walking distance. The apartment is currently rented. The monthly rent is €850.00.

**Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur**

## Details of amenities

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2016: neue, doppeltverglaste Kunststoff-Fenster in gesamter Wohnung
- 2019/2020: Modernisierung Balkone
- ca. 2020: Erneuerung Eingangsbereich
- ca. 2020: neue Haustür
- ca. 2021: neue Dach-Eindeckung inkl. Dämmung

**Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur**

## All about the location

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.

**Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25014103 - 56410 Montabaur**

## 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)