

#### Montabaur

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

Property ID: 25014103



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



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



# At a glance

Property ID	25014103
Living Space	ca. 106 m²
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1975

MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  Modernisation / Refurbishment  Construction method  MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  2020  Solid	Purchase Price	235.000 EUR
Refurbishment  Construction Solid method	Commission	beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
method		2020
Equipment Guest WC, Balcony		Solid
	Equipment	Guest WC, Balcony



# **Energy Data**

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	10.03.2030
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	144.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	Е
Year of construction according to energy certificate	1974











































### A first impression

In zentraler Lage von Montabaur befindet sich diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines 12-Parteien-Hauses.

#### Besonderheiten:

- -großzügiger Wohn-/Essbereich
- -separate Küche
- -3 Schlafzimmer
- -Bad mit Wanne und Dusche
- -Gäste-WC
- -2 Balkone
- -Kellerraum

Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 850,00€.



### 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



### 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 Verwaltungsakadamie. 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.



### Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



### 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com