

Montabaur

Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 3- Zimmer- Wohnung mit überdachtem Balkon im Quartier Süd

Property ID: 26211014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

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

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

At a glance

Property ID	26211014	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 75 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	82.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.01.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

The property



Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

The property



Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

The property



Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

The property

A group of approximately 12 real estate professionals, including men and women in business suits, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. The office has large windows in the background, offering 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

FOCUS
TOP
WIRTSCHAFTSZEITUNG
2024
BESTE IMMOBILIENMÄKLERIN
IM SAARLAND

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIENMÄKLER
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Herausgeber
von Poll Immobilien

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom




www.vp-finance.de



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

A first impression

Diese gepflegte und modern ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Montabaur, im beliebten "Quartier Süd" und stellt eine interessante Kapitalanlage dar. Die im Jahr 2016 errichtete Wohnanlage überzeugt durch eine solide Bauweise, moderne Ausstattung sowie eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf rund 75 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, Küche und Badezimmer mit einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 2,80 m, die ein besonders angenehmes Raumgefühl schafft.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon mit ca. 14 m² Fläche. Durch die Südostausrichtung genießen Sie hier bereits am Morgen und bis in den Nachmittag hinein viel Sonnenlicht. Der Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet und verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung, die von einer Pellet- Heizung versorgt wird. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, gute Energieeffizienz und zusätzlichen Komfort.

Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Handtuchheizkörper sowie zeitgemäßer Ausstattung versehen.

Zur weiteren Ausstattung gehören:

- Moderne Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) mit Spülmaschine, Kühl- und

Gefrierkombination

- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Videosprechanlage
- Glasfaseranschluss verfügbar
- Gemeinschaftliche Satellitenanlage

Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz gehört zur Wohnung und ist im Angebot bereits enthalten.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird zum 31. Mai 2026 frei. Diese kann gerne entweder weiterhin vermietet oder zum Eigennutz genutzt werden.

Property ID: 26211014 - 56410 Montabaur

All about the location

Im Süden von Montabaur entsteht seit 2016 in den ehemaligen Kasernengebäuden das QUARTIER SÜD mit rund 200 Miet- & Eigentumswohnungen, viele davon mit für Montabaur wichtigem, bezahlbarem Wohnraum. Sie alle profitieren von dem schönen Altbauflair und den vielen erhaltenen Bäumen, die kein Neubaugebiet bieten kann. Am Eingang des Wohnquartiers entstand viel wohnaffine Infrastruktur wie z.B. Edeka-Markt, Bäcker, Arztpraxen, Physiotherapie, Büros, Fitnessstudio, KITA, Altenpflege, u.v.m.

Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur mit seinen rund 13.000 Einwohnern in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort 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 Factory 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: 26211014 - 56410 Montabaur

Other information

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: 26211014 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com