

Montabaur

# Exklusive Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon im Quartier Süd

Property ID: 26211023



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

**PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur**

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

Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## At a glance

|                      |                              |                          |   |
|----------------------|------------------------------|--------------------------|---|
| Property ID          | 26211023                     | Purchase Price           | 330.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 82,01 m <sup>2</sup>     | Type                     | Apartment   |
| Floor                | 4                            | Commission               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 3                            | Condition of<br>property | Well-maintained   |
| Bedrooms             | 2                            | Construction<br>method   | Solid   |
| Bathrooms            | 1                            |                          |   |
| Year of construction | 2017                         |                          |   |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking<br>space |                          |   |

Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## Energy Data

|                                |                    |  |                            |
|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Pellet             | Final Energy Demand                                  | 67.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 27.12.2027         | Energy efficiency class                              | B                          |
| Power Source                   | Pellet-Fuelled     | Year of construction according to energy certificate | 2017                       |

Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## 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  
ARBEITGEBER  
2024  
VERLEHREND VON  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
2024

VP  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP REALTOR  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
TOP Makler Koblenz  
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## 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!



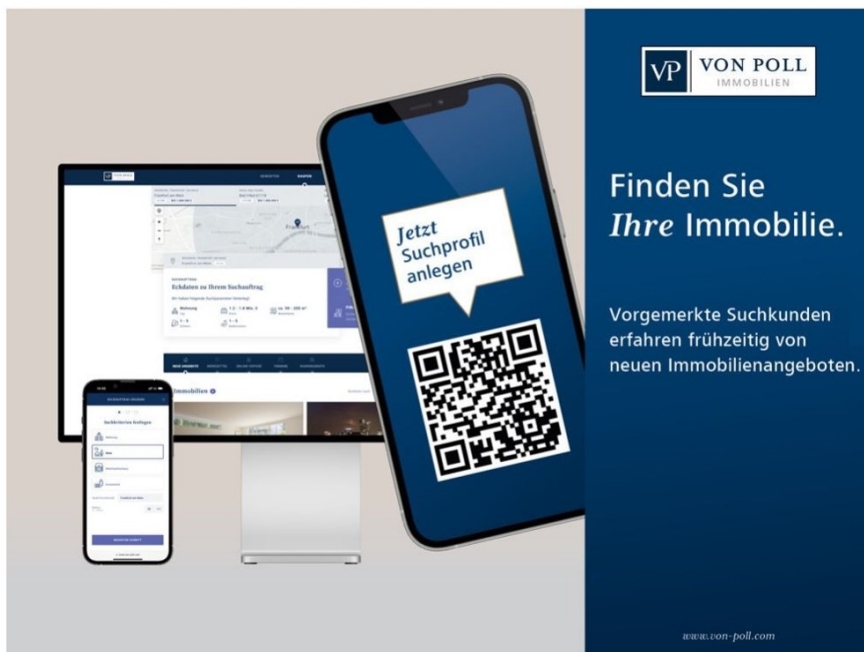
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



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: 26211023 - 56410 Montabaur

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

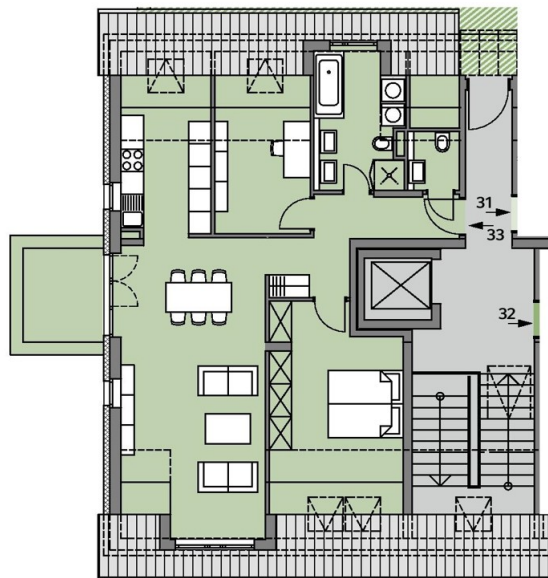
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose 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](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur

## 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: 26211023 - 56410 Montabaur**

## **A first impression**

Als eines von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern befindet sich im Quartier Süd in Montabaur die "Villa Eden" mit 34 Wohneinheiten.

**Solar@Home** - Das einzigartige Energiekonzept der DBA Deutsche Bauwert AG legt die Basis für hohes Wertsteigerungspotenzial und kombiniert neueste Technologien rund um Energiegewinnung, Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz. Ergänzt wird dieses Konzept durch eine nachhaltige Energieversorgung in Form einer Pelletheizung und einer unterstützende Warmwasseraufbereitung durch Solarkollektoren.

Diese verfügbare Wohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen auf ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort gepaart mit einer zentralen und naturnahen Lage. Vom Wohn-/Essbereich haben Sie durch bodentiefen Fenster Zugang zum sonnigen Balkon. Eine halboffene Küche und zwei Schlafzimmer schließen sich an. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC. Ein Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und Waschmaschinen-/Trockneranschluss runden diesen Grundriss ab. Zur Wohnung gehören zwei Frestellplätze.

Aktuell wird die Wohnung vermietet.

**Property ID: 26211023 - 56410 Montabaur**

## **Details of amenities**

- **KfW-55-Effizienzhaus**
- **Barrierefreier Hauseingang**
- **Balkon**
- **Mehrschichtparkett mit Fußbodenheizung**
- **Pelletheizung und unterstützende Warmwasseraufbereitung durch Solarkollektoren**
- **Fenster mit Dreifachverglasung und weißen Rahmen**
- **Außenliegende Rollläden**
- **Attraktive Raumhöhen**
- **Modernes Bad mit eleganter Badewanne und Doppelwaschbecken, ausgestattet mit hochwertigen Markenprodukten**
- **Waschmaschinen-/Trockeneranschluss im Bad**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Breitbandkabelnetz oder Gemeinschafts-SAT-Anlage**
- **2 Freistellplätze zu je 20,- EUR/Monat**
- **Eigener Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum und Trockenraum**

**Property ID: 26211023 - 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: 26211023 - 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: 26211023 - 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)**