

Montabaur

# Vermietetes Apartment mit Balkon und Keller – interessante Kapitalanlage

Property ID: 26211030



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

**PURCHASE PRICE: 115.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 35,75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur**

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

**Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 26211030                  |
| Living Space         | ca. 35,75 m <sup>2</sup>  |
| Floor                | 2                         |
| Rooms                | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1980                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 115.000 EUR                                                               |
| Type                  | Apartment                                                                 |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Balcony                                                                   |

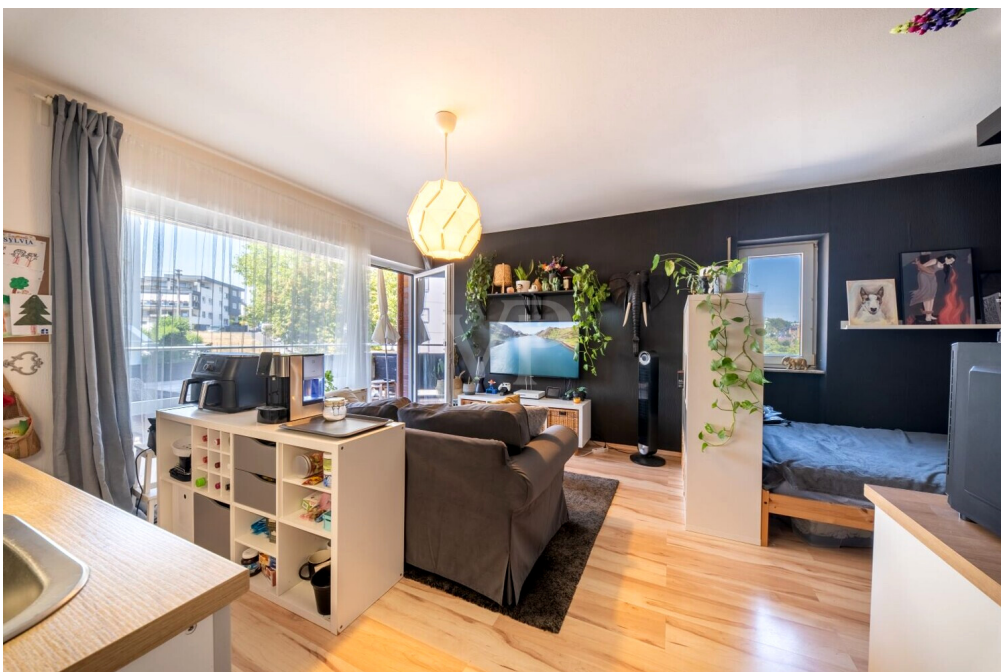
**Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur**

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Electro                      | Final energy consumption                             | 102.48 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 15.04.2034                   | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur

## The property



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)

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**

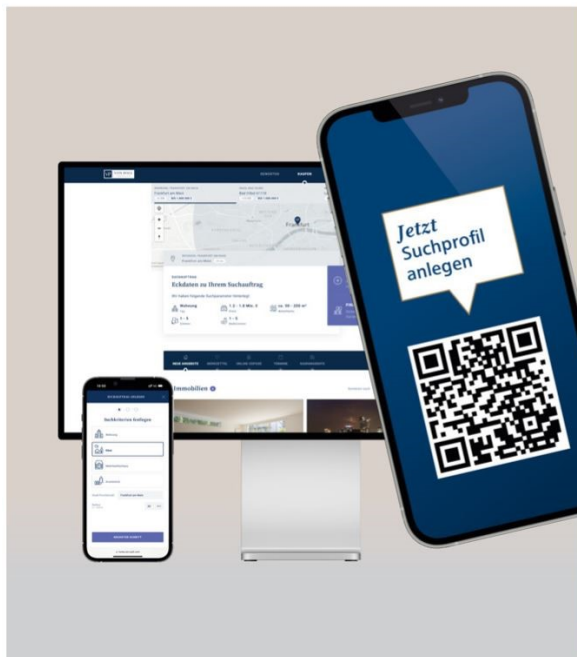
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur

## 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

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
KONZERN  
2024  
IMMOBILIEN  
IMMT - FELD

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur**

## **A first impression**

Dieses gepflegte Apartment befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 34 Wohneinheiten und liegt in zentraler und doch ruhiger Wohnlage von Montabaur.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> zuzüglich eines ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkons. Der praktische Grundriss bietet eine gute Nutzung der vorhandenen Fläche und wird durch den Balkon sowie einen separaten Kellerraum ergänzt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung. Positiv hervorzuheben sind die bereits durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen der Eigentümergemeinschaft. Unter anderem wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut. Auch die Wohnung selbst wurde bereits renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist seit 2018 zuverlässig vermietet. Damit bietet sich das Objekt besonders für Käufer an, die eine bereits von einem bestehenden und guten Mietverhältnis profitieren möchten.

**Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur**

## All about the location

Montabaur verbindet die hohe Lebensqualität des Westerwaldes mit einer außergewöhnlich guten Verkehrsanbindung. Die Kreisstadt zeichnet sich durch ihre historische Altstadt mit gepflegten Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie das weithin sichtbare Schloss Montabaur aus. Gleichzeitig bietet die Stadt eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf und vielfältige Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Ein besonderer Standortvorteil ist die hervorragende überregionale Anbindung. Montabaur verfügt über einen eigenen ICE- und Regionalbahnhof und liegt unmittelbar an der Autobahn A3 sowie nahe der A48. Dadurch sind insbesondere die Ballungsräume Frankfurt/Rhein-Main und Köln/Bonn sehr gut erreichbar. Auch die Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sind über die ICE-Verbindung schnell zu erreichen.

Neben der Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet der Bereich rund um den ICE-Bahnhof mit dem ICE-Park und dem Outlet Montabaur ein zusätzliches vielfältiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Die Lage im südlichen Westerwald bietet zugleich einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Stadtwald und die abwechslungsreiche Landschaft der Umgebung laden zu Spaziergängen, Wanderungen und weiteren Aktivitäten in der Natur ein.

Damit eignet sich Montabaur gleichermaßen für Eigennutzer und Berufspendler und verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen und einer für die Region besonders attraktiven Verkehrsanbindung.

**Property ID: 26211030 - 56410 Montabaur**

## Other information

**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: 26211030 - 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)**