

Montabaur / Elgendorf

## Cómodo bungalow - reformado, con sótano completo y cerca del centro de la ciudad.

*Número de propiedad: 24211053*



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

**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## De un vistazo

Número de propiedad	24211053	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Bungalow
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1966	Características	Terraza, WC para invitados
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	137.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.07.2026	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



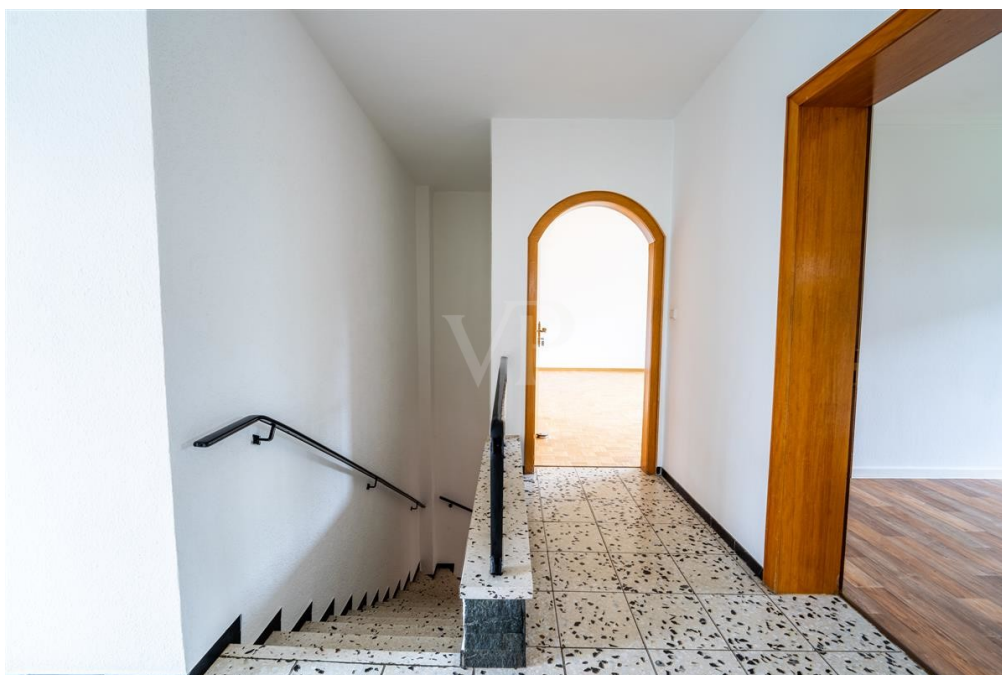
Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad

A group of ten real estate professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in business attire and are sitting on a light-colored sofa. 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](http://www.von-poll.com)

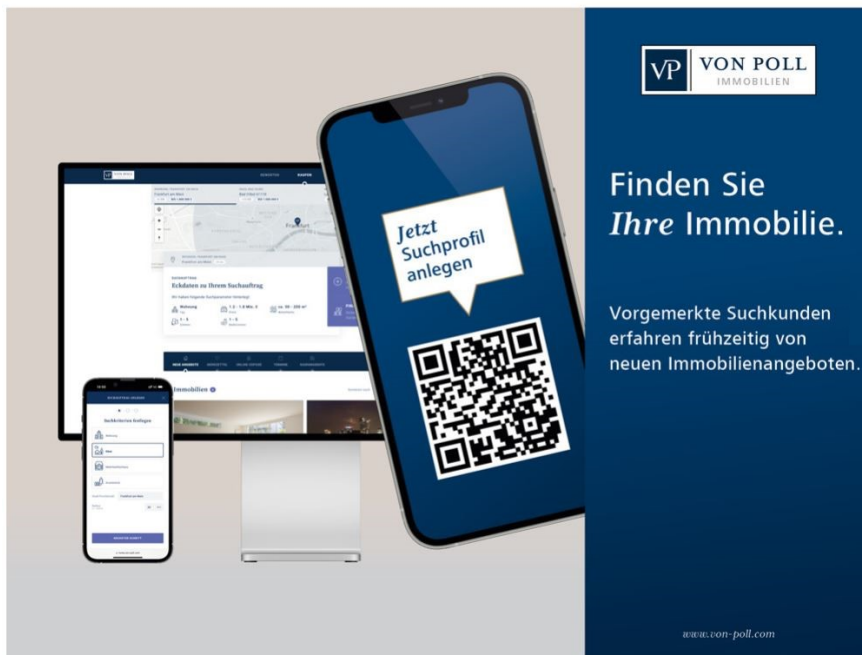
**FOCUS**  
**TOP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
DIE 100 BESTEN IMMOBILIENVERMITTLER  
IN DEUTSCHLAND

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
nach 5 Jahren  
TOP 1000  
IMMOBILIENVERMITTLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Hochwertig für  
von Poll Immobilien

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



**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



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)

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Una primera impresión

Este bungalow, en perfecto estado, se ha reformado por completo en 2017/2018 y se encuentra en una parcela de aproximadamente 720 m<sup>2</sup> en una atractiva zona residencial de Montabaur-Elgendorf, a poca distancia en coche del centro.

Detalles: - 3 dormitorios en la planta baja - 2 habitaciones adicionales en el sótano - Baño reformado con suelo radiante, aseo con ducha reformado en el sótano - Ventanas de PVC con triple acristalamiento (2017) con persianas eléctricas - Sustitución del tejado (2021) con aislamiento adicional - Renovación del cableado eléctrico y de calefacción - Impermeabilización y aislamiento adicional de todo el sótano - Suelo de parquet y techos de estuco reformados en el salón - Calefacción central de gas (aprox. 2016) - Renovación parcial de las tuberías de alcantarillado mediante el método Inliner, sustitución parcial y completa de las tuberías de alcantarillado - Renovación de la toma de agua principal = En total, se han invertido más de 200.000 € en la reforma de la casa. La oferta se completa con 2 plazas de aparcamiento y las diversas posibilidades de uso del inmueble.

**Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Todo sobre la ubicación

Elgendorf ist ein Vorort der Stadt Montabaur. Montabaur stellt mit seinen 13.000 Einwohnern das Tor zum Rhein-Main Gebiet dar.

Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte 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 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.

**Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

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.

**Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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