

Montabaur

# Attraktives Wohn- und Geschäftsgebäude in Innenstadtlage von Montabaur

*Número de propiedad: 25211055W*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 183,68 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 96 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur**

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

Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## De un vistazo

Número de propiedad	25211055W
Superficie habitable	ca. 183,68 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Baños	4

Precio de compra	545.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Espacio utilizable	ca. 29 m <sup>2</sup>
Superficie comercial	ca. 60 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 243 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## Datos energéticos

<u>Tipo de calefacción</u>	<u>Calefacción central</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
<u>Fuente de energía</u>	<u>Gas</u>		

Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad



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)

**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**  
NATIONALE  
IMMOBILIEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
BESTE IMMOBILIENMÄKLER  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENMÄKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHENRANG  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur

## La propiedad

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

**Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein charmantes und modernes, kernsaniertes Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem 17. Jahrhundert in sehr zentraler Lage direkt in der Innenstadt von Montabaur. In den 70er- Jahren wurde die historische Fassade - die unter Denkmalschutz steht - stehen gelassen, um dahinter das Gebäude vollständig neu zu errichten.

Die Immobilie verbindet historischen Charakter mit moderner Ausstattung und stellt eine nachhaltige Kapitalanlage dar.

Das Gebäude wurde 2018 vollständig kernsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Insgesamt umfasst die Immobilie vier Einheiten: drei Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Einheit im Erdgeschoss. Sämtliche Einheiten sind aktuell vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen.

**Gewerbeeinheit (Erdgeschoss):**  
ca. 60 m<sup>2</sup>, 825 € Kaltmiete

**Wohneinheit 1. Obergeschoss (rechts):**  
ca. 37,5 m<sup>2</sup>, 1-Zimmer Apartment mit Bad, 470 € Pauschal

**Wohneinheit 1. Obergeschoss (links):**  
ca. 24,28 m<sup>2</sup>, 1-Zimmer Apartment mit Bad, 470 € Pauschal, Balkon

**Maisonette-Wohnung (2. Obergeschoss und Dachgeschoss):**  
ca. 121 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad, 900 € Kaltmiete, 1 Balkon und eine Dachterrasse

Die großzügige Maisonette-Wohnung bietet ein modernes Wohnkonzept auf zwei Ebenen und wird durch ihre Größe und Helligkeit besonders hervorgehoben.

### Details:

- Drei Balkone mit herrlichem Blick über Montabaur sowie in Richtung Schloss
- Historischer Charme kombiniert mit zeitgemäßer Technik
- Zentrale Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur
- Jährliche Mieteinnahmen: ca. 31.980 € (inkl. Pauschalmieten)

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler Stadtlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und dem Bahnhof.

**Eigene Stellplätze sind nicht vorhanden, jedoch stehen öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus zur Verfügung.**

**Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein historisches und zugleich modernisiertes Wohn- und Geschäftsgebäude in bester Innenstadtlage von Montabaur zu erwerben. Dank Vollvermietung, attraktiver Grundrisse und stabiler Einnahmen eignet sich das Objekt ideal für Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Substanz und Rendite legen.**

**Número de propiedad: 25211055W - 56410 Montabaur**

## **Todo sobre la ubicación**

**Montabaur stellt mit seinen ca. 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. 50 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: 25211055W - 56410 Montabaur**

## Otros datos

**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: 25211055W - 56410 Montabaur**

## **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)**