

Montabaur

## 2- bis 3- Familienhaus und vermieteter Gewerbehalle in zentraler Lage

*Número de propiedad: 26211032*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 242 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.430 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur**

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

Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 26211032               |
| Superficie habitable | ca. 242 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 9                      |
| Dormitorios          | 7                      |
| Baños                | 3                      |
| Año de construcción  | 1977                   |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje             |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 650.000 EUR                                                                        |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                                 |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 400 m <sup>2</sup>                                                             |
| Características        | Terraza, Cocina<br>empotrada, Balcón                                               |

Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 06.05.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 214.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1976                   |



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad





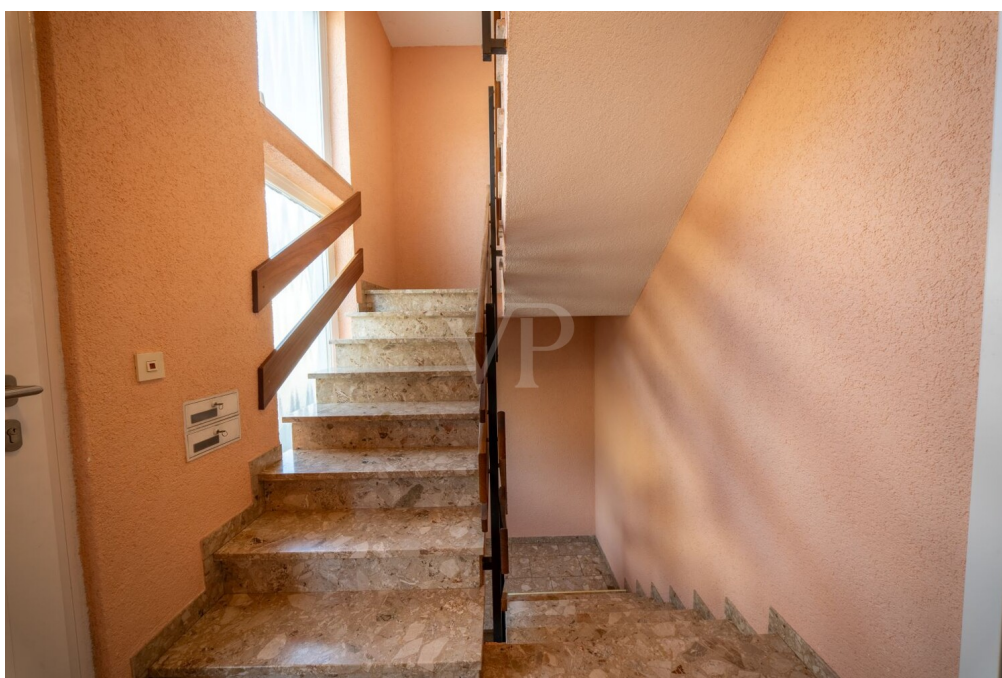
Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad





Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad





Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad





Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad





Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## La propiedad





Número de propiedad: 26211032 - 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)

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!

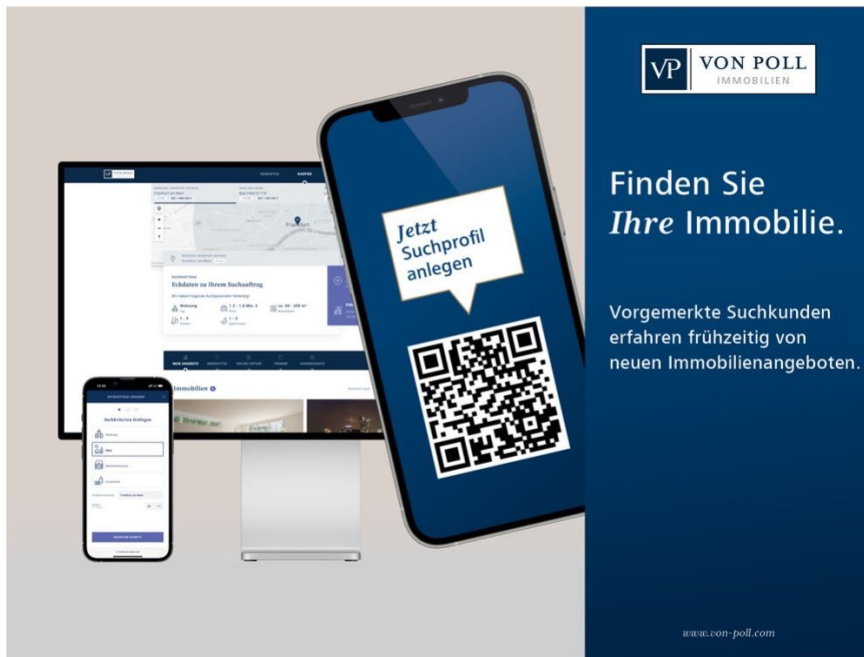


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur

## 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

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

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienfirmen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur**

## Una primera impresión

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu einer dritten Wohneinheit auszubauen und so weiteres Wohnpotenzial zu schaffen.

Das im Jahr 1977 errichtete Wohnhaus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurden 2011 sämtliche Kunststofffenster durch hochwertige dreifach verglaste Fenster ersetzt. Für eine effiziente Wärmeversorgung sorgen zwei Gasbrennwertthermen, die ebenfalls im Jahr 2011 erneuert wurden.

Auf dem ca. 1.430 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich neben dem Wohnhaus eine großzügige Gewerbehalle mit Garage und rund 260 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese ist seit 2005 zuverlässig vermietet und bietet dadurch eine zusätzliche Einnahmequelle. Gleichzeitig eröffnet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche oder Betriebsstätte.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage mit guter Anbindung und vereint Wohnen, Vermieten und Arbeiten auf ideale Weise. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, modernisiertem Wohnhaus, vermieteter Gewerbehalle und weiterem Ausbaupotenzial macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur**

## Detalles de los servicios

- Voll unterkellertes Zweifamilienhaus mit zusätzlichen Nutzflächen
- Option auf 3. Wohneinheit möglich
- Dachgeschoss wurde 1978 ausgebaut
- Anbau Garage an die Gewerbehalle 1979
- Anbau Kinderzimmer 1982
- Doppelgarage sowie zwei weitere Einzelgaragen
- Kunststofffenster (Wohnhaus) mit Dreifachverglasung aus 2011
- Dach des Wohnhauses mit Kunstschiefer eingedeckt
- Ober- und Dachgeschoss 2025 renoviert
- Zwei Gasbrennwertthermen (2011), Halle hat eine eigene aus 2001
- Geräteschuppen im Garten sowie ein Gartenhaus mit befestigter Terrasse davor
- Hallendach mit Wellplatten- Eindeckung
- 2-fach verglaste Holzfenster sowie teilweise Kunststofffenster
- Halle seit 2015 vermietet, letzte Mieterhöhung 2018
- 4 Garagenstellplätze



**Número de propiedad: 26211032 - 56410 Montabaur**

## Todo sobre la ubicación

Montabaur ist ein attraktiver Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln. 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 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: 26211032 - 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 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.

**Número de propiedad: 26211032 - 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)**