

Montabaur / Elgendorf

# Bungalow confortable et rénové, avec sous-sol complet et à proximité du centre-ville

CODE DU BIEN: 24211053



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

**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 720 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24211053	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Refait à neuf
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 45 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	1966		
Place de stationnement	2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	137.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2026	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété



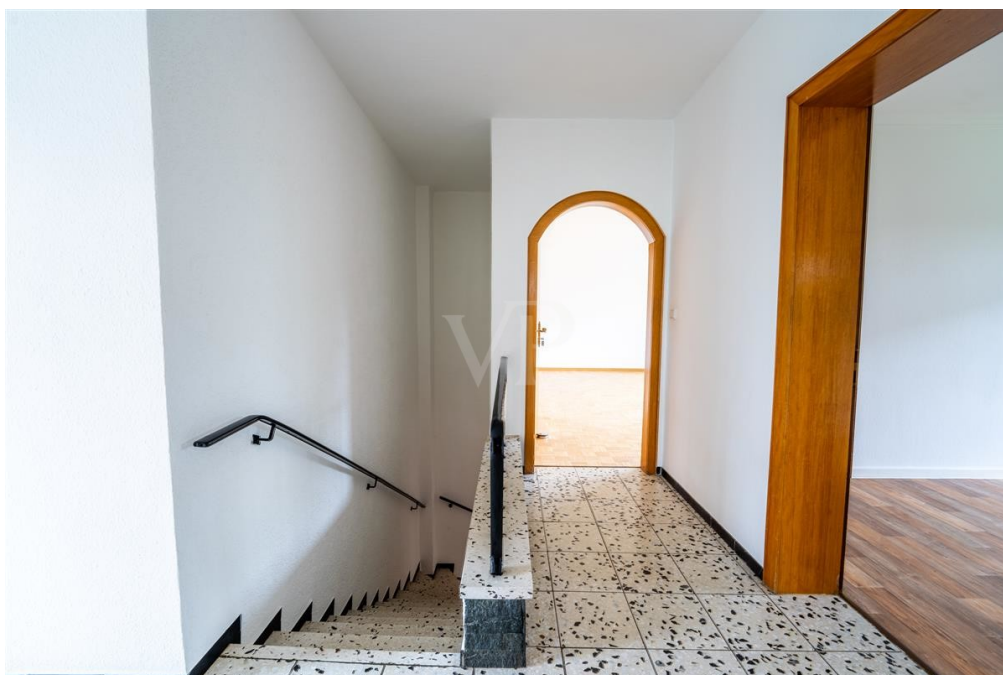
CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété

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. Large windows in the background offer a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
DIE 100 BESTEN  
IMMOBILIENVERMITTLER  
IN DEUTSCHLAND

VP  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propriété




**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)

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Une première impression

Ce bungalow, en excellent état, a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2017 et 2018. Il est situé sur un terrain d'environ 720 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel prisé de Montabaur-Elgendorf, à quelques minutes en voiture du centre-ville. Détails : - 3 chambres au rez-de-chaussée - 2 pièces supplémentaires au sous-sol - Salle de bains rénovée avec chauffage au sol, salle d'eau rénovée au sous-sol - Fenêtres PVC triple vitrage (2017) avec volets roulants électriques - Toiture refaite (2021) avec isolation renforcée - Rénovation des installations électriques et de chauffage - Étanchéité et isolation renforcées du sous-sol - Parquet et plafonds en stuc rénovés dans le séjour - Chauffage central au gaz (env. 2016) - Rénovation partielle et remplacement partiel des canalisations d'eaux usées par la méthode de tubage - Remplacement du raccordement à l'eau courante. Au total, plus de 200 000 € ont été investis dans la rénovation de cette maison. L'offre est complétée par 2 places de parking et les diverses possibilités d'utilisation du bien.

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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