

Montabaur

# Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 3- Zimmer- Wohnung mit überdachtem Balkon im Quartier Süd

**CODE DU BIEN: 26211014**



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

**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur**

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

**CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26211014	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	État de la propriété	Bon état
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine
Salles de bains	1		
Année de construction	2016		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	82.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.01.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur

## La propriété



**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 BESTEN IMMOBILIEN  
MÄKLER  
IM SAHLE

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

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

CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur

## La propriété

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 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
  - 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



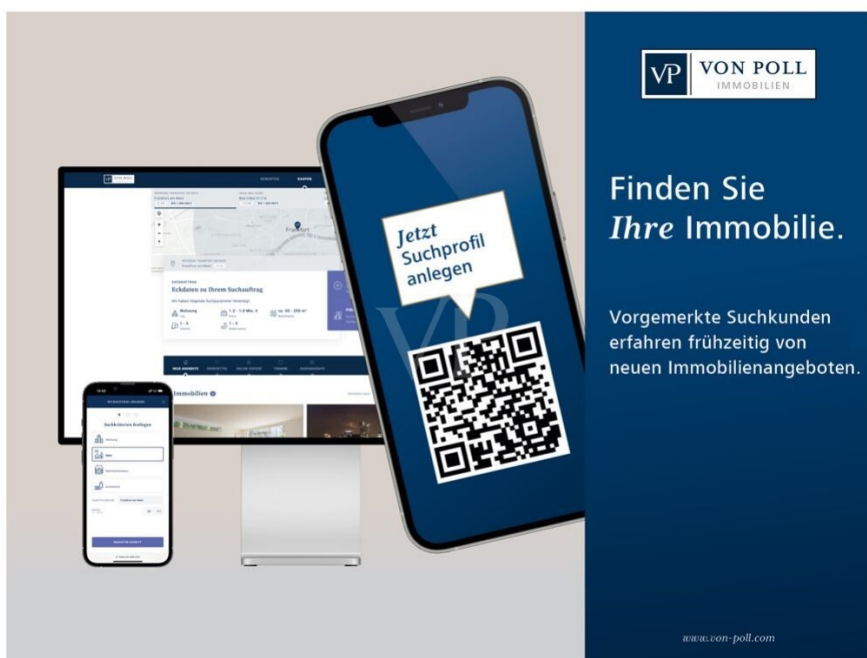
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur

## 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)

**CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur**

## Une première impression

Diese gepflegte und modern ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Montabaur, im beliebten "Quartier Süd" und stellt eine interessante Kapitalanlage dar. Die im Jahr 2016 errichtete Wohnanlage überzeugt durch eine solide Bauweise, moderne Ausstattung sowie eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, Küche und Badezimmer mit einer großzügigen Deckenhöhe von ca. 2,80 m, die ein besonders angenehmes Raumgefühl schafft.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon mit ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche. Durch die Südostausrichtung genießen Sie hier bereits am Morgen und bis in den Nachmittag hinein viel Sonnenlicht. Der Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet und verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung, die von einer Pellet- Heizung versorgt wird. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, gute Energieeffizienz und zusätzlichen Komfort.

Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Handtuchheizkörper sowie zeitgemäßer Ausstattung versehen.

Zur weiteren Ausstattung gehören:

- Moderne Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) mit Spülmaschine, Kühl- und

#### Gefrierkombination

- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Videosprechanlage
- Glasfaseranschluss verfügbar
- Gemeinschaftliche Satellitenanlage

Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz gehört zur Wohnung und ist im Angebot bereits enthalten.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird zum 31. Mai 2026 frei. Diese kann gerne entweder weiterhin vermietet oder zum Eigennutz genutzt werden.

**CODE DU BIEN: 26211014 - 56410 Montabaur**

## Tout sur l'emplacement

Im Süden von Montabaur entsteht seit 2016 in den ehemaligen Kasernengebäuden das QUARTIER SÜD mit rund 200 Miet- & Eigentumswohnungen, viele davon mit für Montabaur wichtigem, bezahlbarem Wohnraum. Sie alle profitieren von dem schönen Altbauflair und den vielen erhaltenen Bäumen, die kein Neubaugebiet bieten kann. Am Eingang des Wohnquartiers entstand viel wohnaffine Infrastruktur wie z.B. Edeka-Markt, Bäcker, Arztpraxen, Physiotherapie, Büros, Fitnessstudio, KITA, Altenpflege, u.v.m.

Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur mit seinen rund 13.000 Einwohnern in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort 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 Factory 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: 26211014 - 56410 Montabaur**

## Plus d'informations

**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: 26211014 - 56410 Montabaur**

## 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)