

Montabaur

# Traumhaftes Einfamilienhaus in allerbesten Lage von Montabaur- Innenstadt

**CODE DU BIEN: 24211078**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 778 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24211078
Surface habitable	ca. 265 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	8
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	825.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



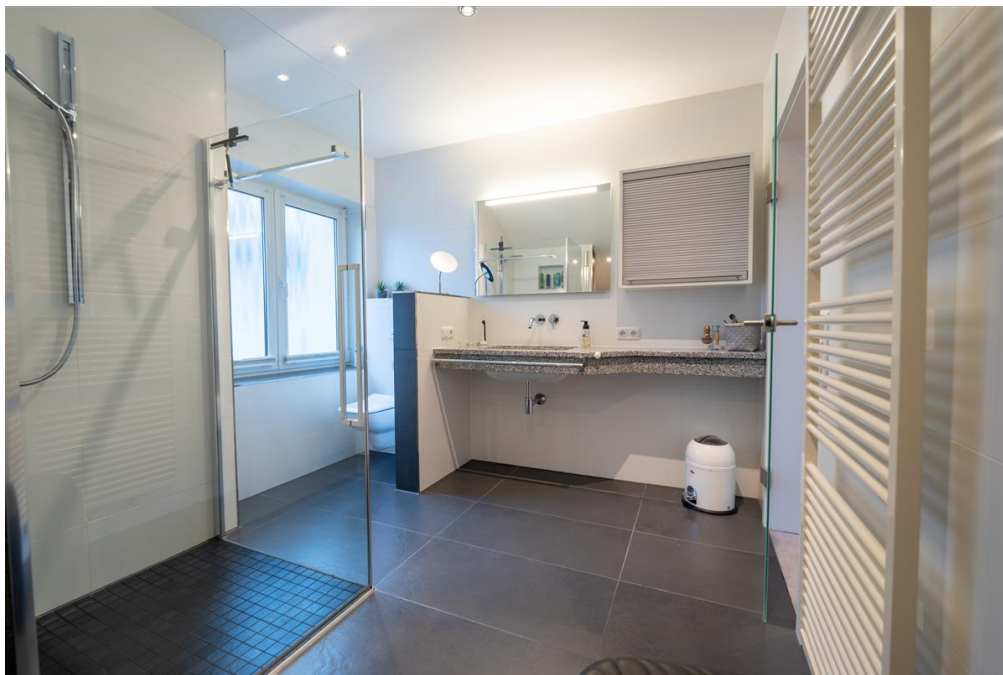
CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



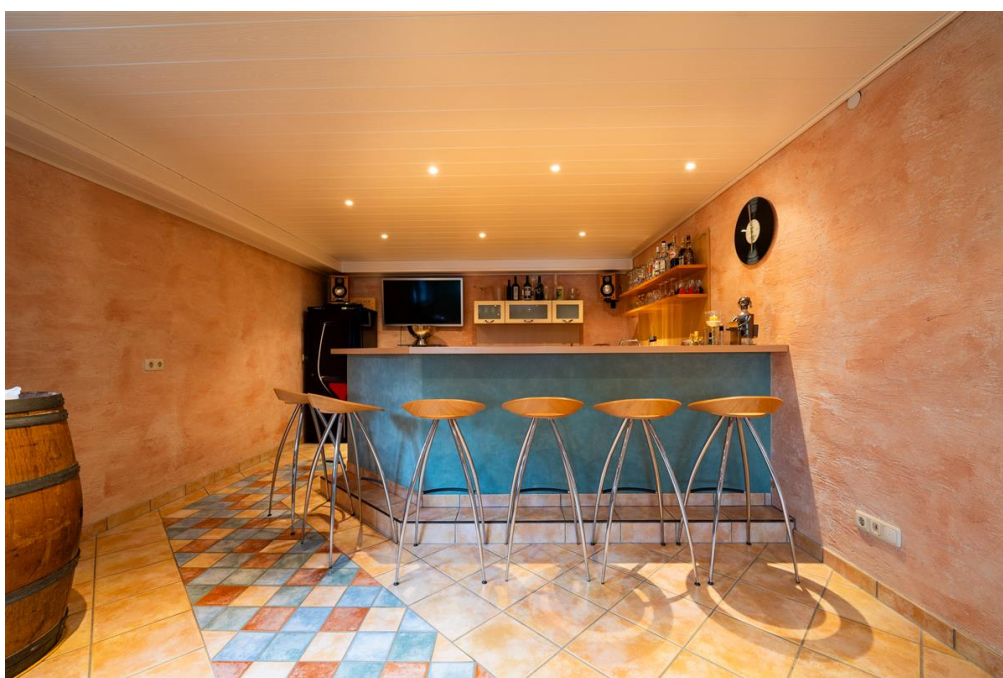
CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur

## La propriété



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: 24211078 - 56410 Montabaur

## 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)

VON POLL  
IMMOBILIEN

FOCUS

TOP

NATIONALE  
ANWERTUNG  
2024

VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

VP

Beste Immobilienagentur  
2022

★★★★★

In den 100  
neuesten Top 100  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital

★★★★★

Top-Makler Koblenz

★★★★★

VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

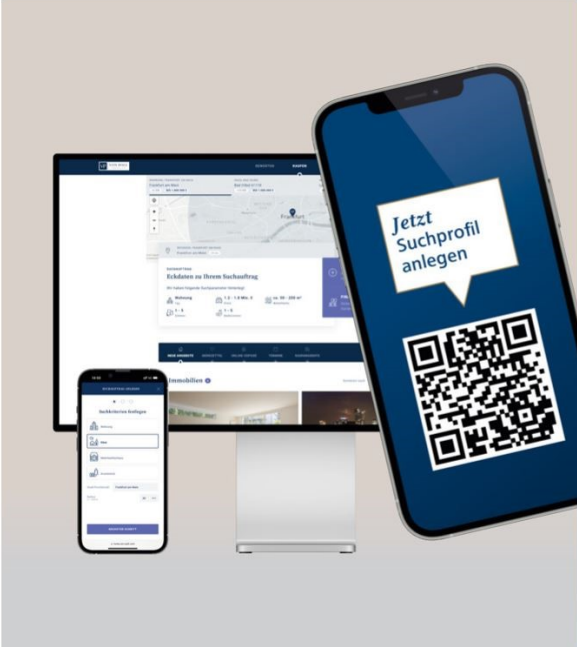
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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)

CODE DU BIEN: 24211078 - 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: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Une première impression**

**Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 vereint großzügiges Wohnen mit einer der begehrtesten Wohnlagen von Montabaur. Die Immobilie wurde seit 1994 kontinuierlich modernisiert und saniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Dank zahlreicher Investitionen bietet das Haus modernen Wohnkomfort in einem zeitlosen Ambiente.**

**Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel bildet das Herzstück des Erdgeschosses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Großzügige Wohnbereiche, eine durchdachte Raumaufteilung sowie der direkte Zugang zum Balkon und in den liebevoll angelegten Garten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Besonders hervorzuheben sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Im Erdgeschoss kann ein weiteres Schlafzimmer oder ein Büro eingerichtet werden. Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, wobei eines besonders großzügig gestaltet ist und bei Bedarf wieder in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann.**

**Das Souterrain überzeugt mit einem großen Party- und Hobbyraum mit direktem Zugang zur Terrasse sowie zwei weiteren Zimmern mit eigenem Duschbad. Eines dieser Zimmer bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und eignet sich ideal als Gästebereich oder für Familienmitglieder.**

**Der liebevoll angelegte Garten mit Gartenteich, die großzügigen Außenflächen sowie die Garage mit zwei angrenzenden Geräteräumen runden dieses attraktive Gesamtpaket in der Innenstadt von Montabaur ab.**

**(Energieausweis ist beantragt und wird bis zur Besichtigung vorgelegt)**

**CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Détails des commodités**

### **Modernisierungen im Überblick:**

- **Hochwertige Einbauküche erneuert (2000)**
- **Wohnzimmer und komplettes Obergeschoss umfassend renoviert (2021)**
- **Erneuerung der Bodenbeläge (Teppich, Parkett und Fliesen)**
- **Austausch der Fenster gegen Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung**
- **Gäste-WC saniert (1998/1999)**
- **Zusammenlegung und Modernisierung der Kinderzimmer im Dachgeschoss**
- **Hauptbad vollständig saniert (2015)**
- **Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer vom Schreiner**
- **Heizungsanlage erneuert (2005), Gasbrenner erneuert (2020)**
- **Balkon im Erdgeschoss vergrößert und mit direktem Gartenzugang versehen**
- **Dach 2012 mit hochwertigen Creaton-Dachziegeln neu eingedeckt**

### **Ausstattung:**

- **Großzügiger Balkon im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten**
- **Sonnige Terrasse im Souterrain**
- **Moderne Einbauküche mit Kochinsel**
- **Separates Garderobenzimmer im Erdgeschoss**
- **Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss als Büro oder Schlafzimmer nutzbar**
- **Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss (eins teilbar)**
- **Großer Party- bzw. Hobbyraum mit Bar**
- **Zwei zusätzliche Zimmer im Souterrain mit jeweils eigenem Duschbad**
- **Garage mit zwei praktischen Geräteräumen**
- **Wunderschön angelegter Garten mit Gartenteich und Terrasse**

**CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 24211078 - 56410 Montabaur**

## **Plus d'informations**

**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: 24211078 - 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)**