

**Montabaur-Elgendorf**

# Τετραώροφη κατοικία στα περίχωρα της πόλης, πλήρως ενοικιασμένη

**Αριθμός ακινήτου: 24211055**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.200.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 485 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 745 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24211055	Τιμή αγοράς	1.200.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 485 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	15	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 85 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	10	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
τουαλέτα	5		
Έτος κατασκευής	1995		
Χώρος στάθμευσης	5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	67.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.10.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1995

Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



**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  
NATIONALE  
AKTIVITÄTEN  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienagenten in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Το ακίνητο



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**

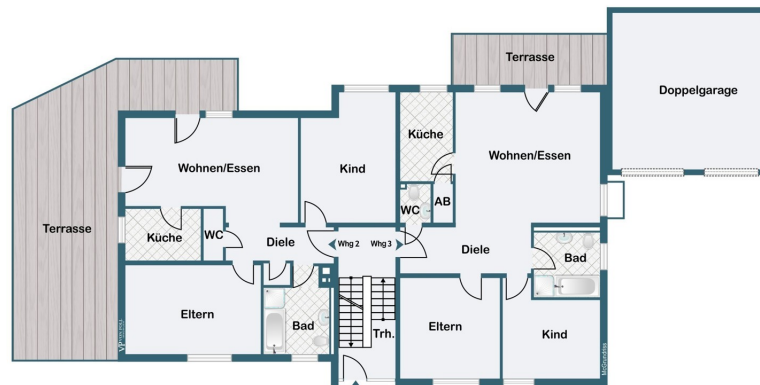
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη τετρακατοικία χτίστηκε το 1995 με στιβαρές κατασκευαστικές μεθόδους και βρίσκεται σε έναν ήσυχο οικιστικό δρόμο σε μια καθιερωμένη και περιζήτητη γειτονιά στα περίχωρα του Montabaur (περιοχή). Διαμερίσματα: Διαμέρισμα 1 (υπόγειο): περίπου 81,67 τ.μ., 3 δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο, αποθήκη, μικρή βεράντα - ενοικιασμένο - Διαμέρισμα 2 (ισόγειο 1 (μπροστά)): περίπου 87,82 τ.μ., 3 δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο, WC επισκεπτών, αποθήκη, βεράντα - ενοικιασμένο - Διαμέρισμα 3 (ισόγειο 2 (πίσω)): περίπου 108,43 τ.μ., 3 δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο, αποθήκη, μεγάλη βεράντα και πρόσβαση στον κήπο - ενοικιασμένο - Διαμέρισμα 4: - ενοικιασμένο - Στον τελευταίο όροφο βρίσκεται ένα ακόμη αποκλειστικό και υψηλής ποιότητας ρετιρέ διαμέρισμα. Εκτεινόμενο σε δύο ορόφους, αυτό το διαμέρισμα περίπου 200 τ.μ. διαθέτει 5 δωμάτια, μια γκαλερί, μια κουζίνα, 2 μπάνια και μια αποθήκη. Το ευρύχωρο μπαλκόνι προσφέρει όχι μόνο βέλτιστη νότια έκθεση, αλλά και εκπληκτική πανοραμική θέα που εκτείνεται στο Κάστρο Montabaur. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή με ενσωματωμένα στόρια, τα μεγάλα ύψη οροφής με εμφανή ξύλινα δοκάρια από φυσικό πεύκο, η ενδοδαπέδια θέρμανση και η γκαλερί είναι μόνο μερικά από τα επιπλέον χαρακτηριστικά που ολοκληρώνουν αυτό το εκλεπτυσμένο διαμέρισμα. Λεπτομέρειες: Εντοιχισμένη κουζίνα υψηλής ποιότητας, ηλεκτρικά παντζούρια, γκαρνταρόμπα, οροφές που εκτείνονται μέχρι το αέτωμα, σύνδεση πλυντηρίου ρούχων στο διαμέρισμα, κ.λπ. Χαρακτηριστικά: - Διπλά τζάμια PVC - Δάπεδα: πλακάκια, μοκέτα, laminate - Αποθήκες εντός του διαμερίσματος καθώς και ξεχωριστό κελάρι για κάθε μονάδα - Κοινόχρηστο πλυσταριό στο υπόγειο - Κεντρική θέρμανση αερίου, ανακαινισμένη γύρω στο 2016. Ο ιδιοκτήτης έδωσε συνειδητά προτεραιότητα στην εξαιρετική θερμομόνωση κατά την κατασκευή του κτιρίου. Η πρόσθετη μόνωση των εξωτερικών τοίχων και της οροφής εξασφαλίζει βέλτιστη διατήρηση της θερμότητας, μειώνοντας το ενεργειακό κόστος και αυξάνοντας την άνεση

διαβίωσης. Άφθονοι εξωτερικοί χώροι στάθμευσης και δύο γκαράζ είναι διαθέσιμα για τους ενοικιαστές μπροστά από το κτίριο.

**Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

Elgendorf ist ein Vorort der Stadt Montabaur. Montabaur stellt mit seinen 14.500 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 Fashion 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

**Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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