

Montabaur

Traumhaftes Einfamilienhaus in allerbesten Lage von Montabaur- Innenstadt

Αριθμός ακινήτου: 24211078

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 825.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 265 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 778 m²

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ??? ??????

?????? ????????	24211078
??????????	ca. 265 m ²
????? ??????	????????????? ??????
?????????	9
????????? ???	8
?????????	2
???? ????????????	1968
????? ????????????	2 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	825.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????? ????????????	???????
????????????????????? ???????	ca. 70 m ²
???????	???????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

????????????? ???????????

??????????	????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



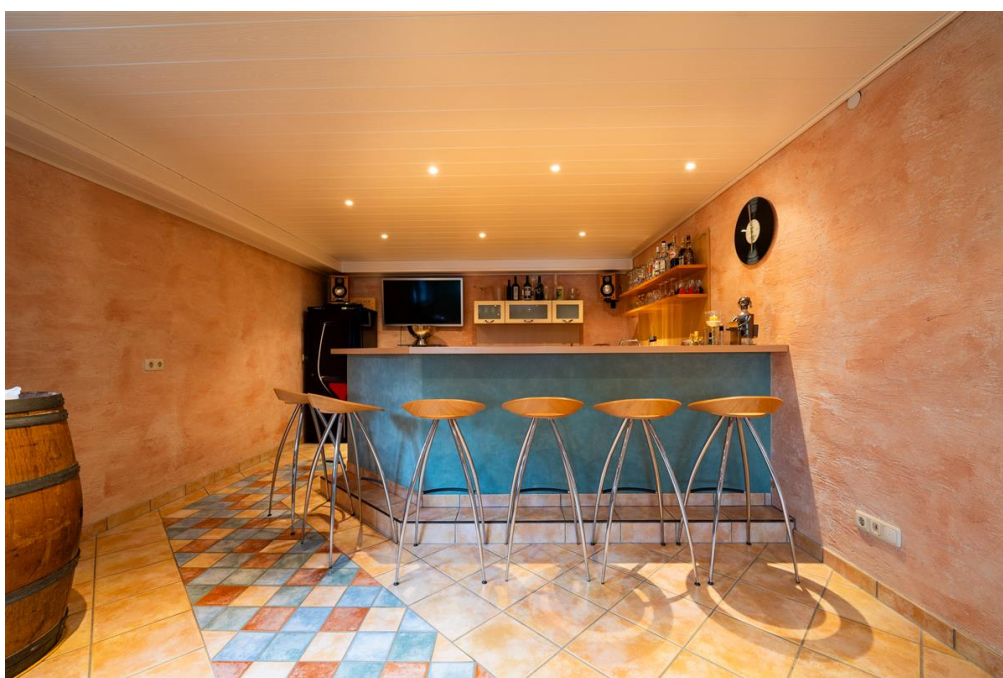
Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



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

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ???????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

FOCUS

TOP

NATIONALE
ANZEIGEN
2024

VON POLL
VERSICHERUNG
IMMOBILIEN

VP

Beste Immobilienagentur
2022

★★★★★

In den 100
neuesten Top 100
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital

BESTE ANZEIGE
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

??? ????? ?????????

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)

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

?????????????? ???? ??????????

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

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

??? **???** **???** **???????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 24211078 - 56410 Montabaur

????? ????????????

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: 24211078 - 56410 Montabaur

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com