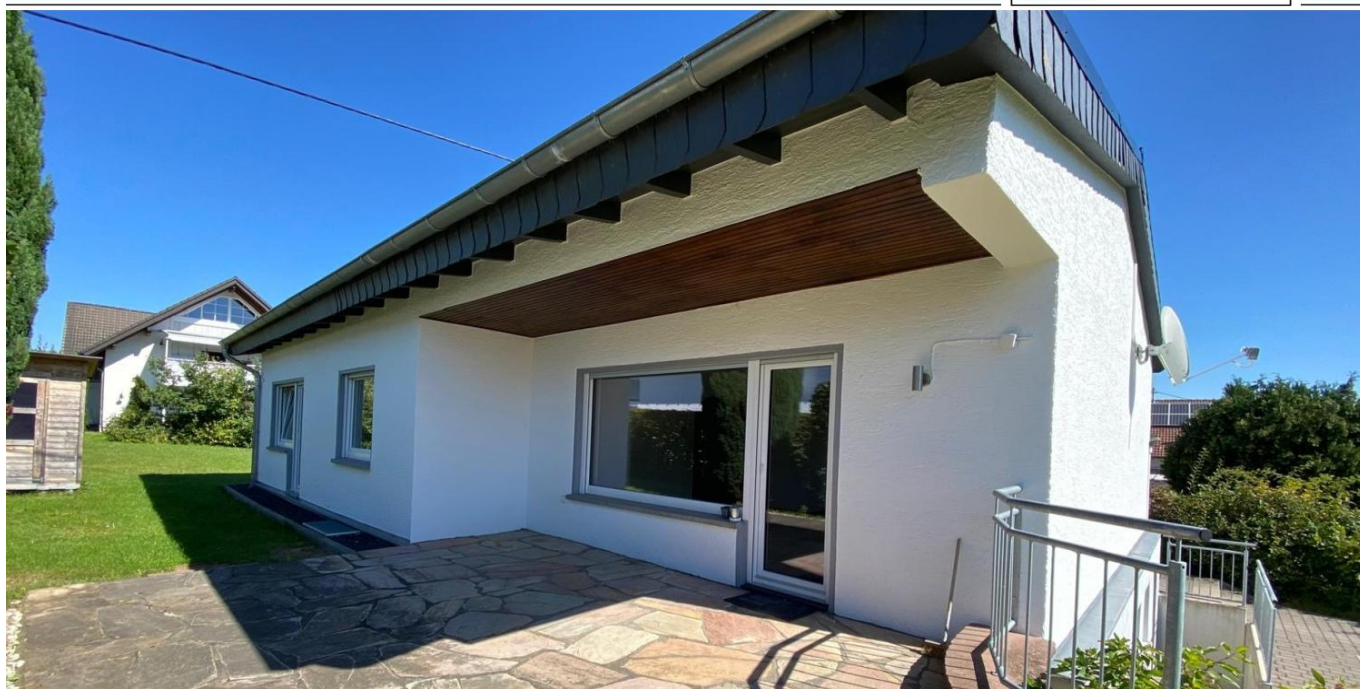


Montabaur / Elgendorf

## Kényelmes, felújított bungaló teljes pincével és a városközpont közelében

VP azonosító: 24211053



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 720 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 24211053                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 140 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1966                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 449.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Részleges Felújított                                                               |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC                                                                  |

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 31.07.2026    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 137.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1966                |

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## **Az ingatlan**



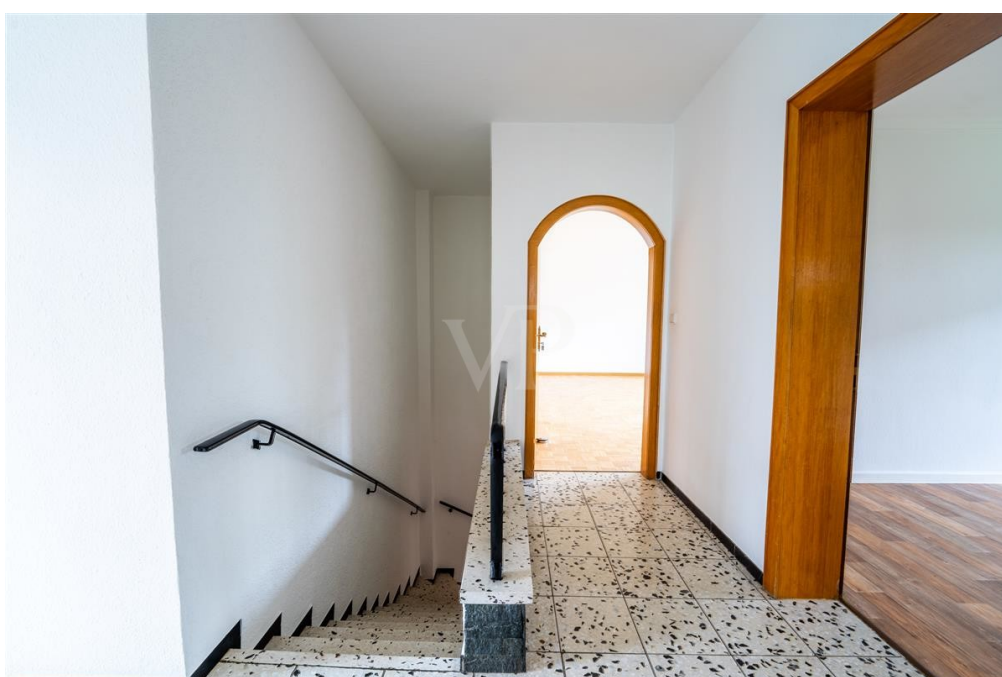
**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Az ingatlan

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in business attire, with men in suits and women in blouses or suits. They are standing and sitting on a large, light-colored sofa. The background features large windows with a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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)

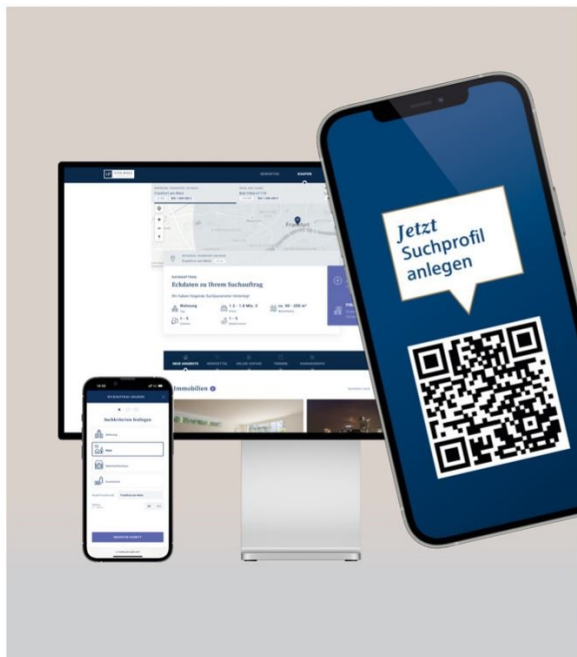
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
KREISTEILWEISE  
2024  
Koblenz  
Immobiliendienstleistungen  
Koblenz

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
Immobiliendienstleistungen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Koblenz

**Capital**  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobiliendienstleistungen  
VON POLL IMMOBILIEN  
Koblenz

VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Az ingatlan



**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)

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az ingatlan

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!

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott bungaló 2017/2018 óta teljes felújításon esett át, és jelenleg egy nagyjából 720 m<sup>2</sup>-es telken fekszik Montabaur-Elgendorf egy kívánatos lakóövezetében, rövid autótútra a városközponttól. Részletek: - 3 hálószoza a földszinten - 2 további szoba az alagsorban - Felújított fürdoszoba padlófűtéssel, felújított zuhanyzó az alagsorban - Háromrétegu muanyag ablakok (2017) elektromos redonyökkal - Tetocsere (2021) további tetoszigeteléssel - Fűtés- és elektromos vezetékek felújítása - A teljes alagsor vízszigetelése és további szigetelése - Felújított parketta és stukkó mennyezet a nappaliban - Gáz központi fűtés (kb. 2016) - A szennyvízcsövek részleges felújítása inline módszerrel, a szennyvízcsövek részleges teljes cseréje - A fő vízcsatlakozás felújítása = Összesen több mint 200 000 eurót fektettek be a ház felújításába. Az ajánlatot 2 parkolóhely és az ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségei teszik teljessé.

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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