

Montabaur / Elgendorf

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

VP azonosító: 24211053



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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 elso 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
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	449.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten 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	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	137.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	31.07.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Az ingatlan



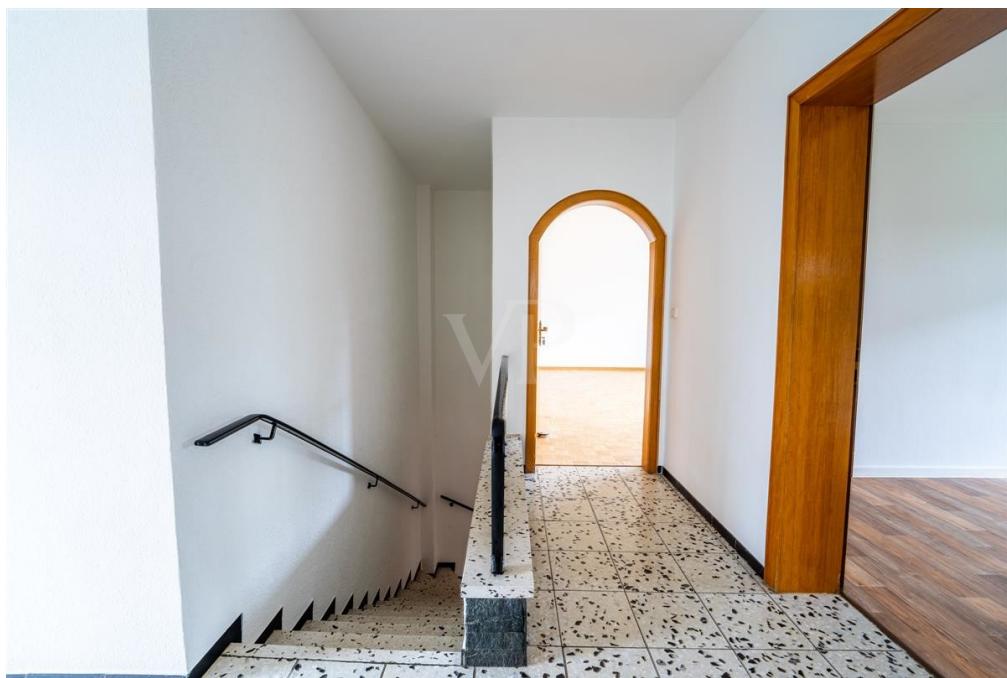
VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## 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

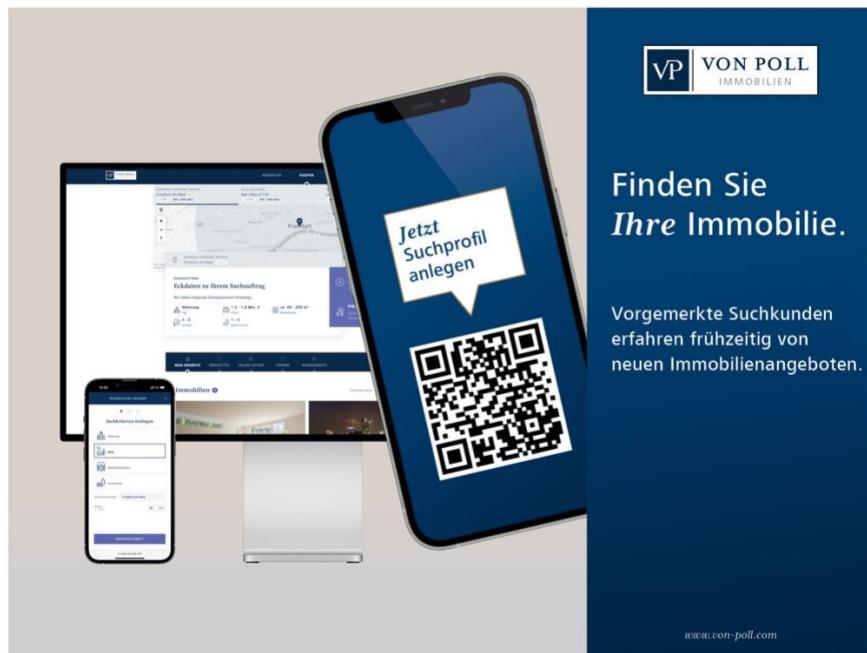


Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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)

VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Az ingatlan



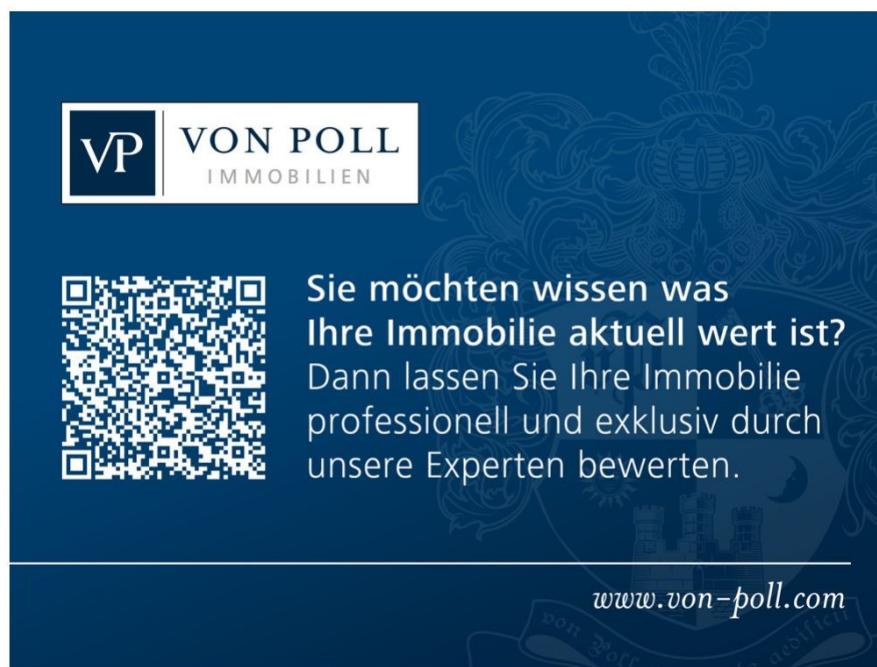
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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)

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

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott bungalow 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 autóútra a városközponttól. Részletek: - 3 hálószoba a földszinten - 2 további szoba az alagsorban - Felújított fürdoszoba padlófutéssel, felújított zuhanyzó az alagsorban - Hárromrétegu muanyag ablakok (2017) elektromos redonyökkel - Tetocsere (2021) további tetoszigeteléssel - Futés- és elektromos vezetékek felújítása - A teljes alagsor vízszigetelése és további szigetelése - Felújított parketta és stukkó mennyezet a nappaliban - Gáz központi futés (kb. 2016) - A szennyvízcsövek részleges felújítása inline módszerrel, a szennyvízcsövek részleges teljes cseréje - A fo 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 helyszínrol

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 felelősségtörökítéséhez

---

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