

Montabaur-Elgendorf

# Casa quadrifamiliare in periferia, completamente affittata

Codice oggetto: 24211055



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 485 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24211055                             |
| Superficie netta    | ca. 485 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 15                                   |
| Camere da letto     | 10                                   |
| Bagni               | 5                                    |
| Anno di costruzione | 1995                                 |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.200.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 85 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.10.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 67.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

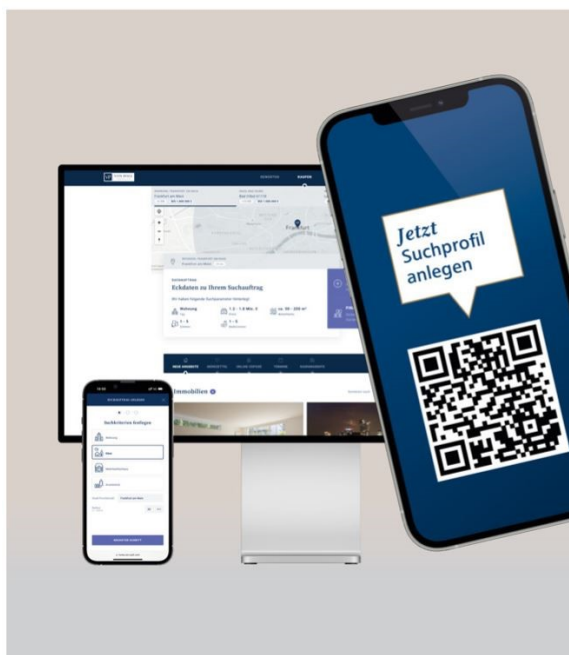
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



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)

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**

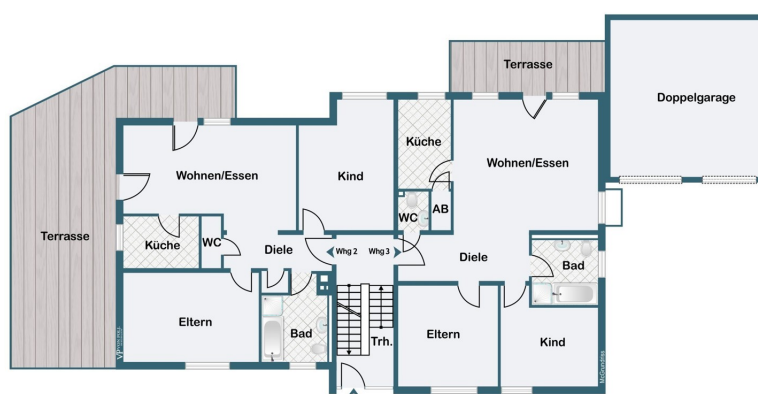
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Una prima impressione

Questa casa quadrifamiliare ben tenuta è stata costruita nel 1995 con solidi metodi di costruzione e si trova in una tranquilla strada residenziale in un quartiere affermato e ricercato alla periferia di Montabaur (quartiere). Appartamenti: Appartamento 1 (seminterrato): circa 81,67 m<sup>2</sup>, 3 locali, cucina, bagno, ripostiglio, piccola terrazza - affittato - Appartamento 2 (piano terra 1 (anteriore)): circa 87,82 m<sup>2</sup>, 3 locali, cucina, bagno, WC per gli ospiti, ripostiglio, terrazza - affittato - Appartamento 3 (piano terra 2 (posteriore)): circa 108,43 m<sup>2</sup>, 3 locali, cucina, bagno, ripostiglio, ampia terrazza e accesso al giardino - affittato - Appartamento 4: - affittato - All'ultimo piano si trova un altro attico esclusivo e di alta qualità. Distribuito su due piani, questo appartamento di circa 200 m<sup>2</sup> dispone di 5 locali, una galleria, una cucina, 2 bagni e un ripostiglio. L'ampio balcone offre non solo un'ottima esposizione a sud, ma anche una vista panoramica mozzafiato che si estende fino al Castello di Montabaur. Finestre a tutta altezza con persiane integrate, soffitti alti con travi a vista in legno di pino naturale, riscaldamento a pavimento e una galleria sono solo alcuni degli extra che completano questo sofisticato appartamento. Dettagli: Cucina componibile di alta qualità, tapparelle elettriche, cabina armadio, soffitti che si estendono fino al timpano, attacco per lavatrice nell'appartamento, ecc. Caratteristiche: - Finestre in PVC con doppi vetri - Pavimenti: piastrelle, moquette, laminato - Ripostigli all'interno dell'appartamento e una cantina separata per ogni unità - Lavanderia comune nel seminterrato - Riscaldamento centralizzato a gas, rinnovato intorno al 2016. Il proprietario ha consapevolmente dato priorità a un eccellente isolamento termico nella costruzione dell'edificio. L'ulteriore isolamento delle pareti esterne e del tetto garantisce un ottimale mantenimento del calore, riducendo i costi energetici e aumentando il comfort abitativo. Ampi posti auto esterni e due garage sono disponibili per gli inquilini di fronte all'edificio.

**Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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