

Montabaur-Elgendorf

4- Familienhaus in Ortsrandlage, voll vermietet

Número da propriedade: 24211055



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 485 m² • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 745 m²

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24211055	Preço de compra	1.200.000 EUR
Área	ca. 485 m ²	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	15	Tipo de construção	Sólido
Quartos	10	Área útil	ca. 85 m ²
Casas de banho	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1995		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	67.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.10.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



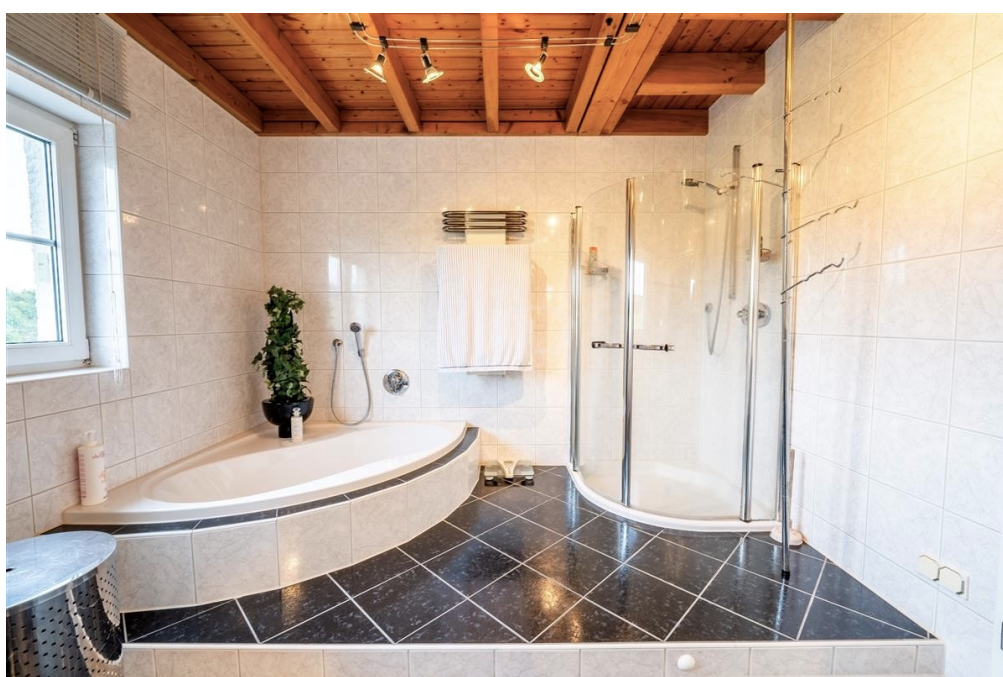
Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



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

FOCUS
TOP
NATIONALES
AGENTSCHAFT
2024
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

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



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

O imóvel



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

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

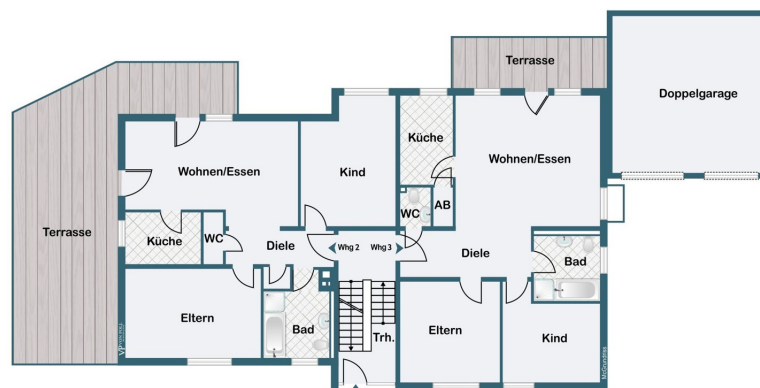
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte 4- Familienhaus wurde 1995 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer reinen Anliegerstraße in einem gewachsenen und begehrten Wohngebiet am Ortsrand von Montabaur (Stadtteil).

Wohneinheiten:

**Wohnung 1 (Souterrain): ca. 81,67 m² , 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, kleine Terrasse
- vermietet-**

**Wohnung 2 (EG 1 (vorne)): ca. 87,82 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, GWC, Abstellraum,
Terrasse
- vermietet-**

**Wohnung 3 (EG 2 (hinten)): ca. 108,43 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, große
Terrasse und Gartennutzung
- vermietet-**

Wohnung 4:

- vermietet-

Im obersten Geschoss befindet sich eine weitere exklusive und hochwertig ausgestattete Penthouse Wohnung. Auf zwei Etagen verteilen sich ca. 200 m² auf 5 Zimmer, Galerie, Küche, 2 Bäder und ein Abstellraum. Der großzügige Balkon bietet nicht nur eine optimale Südausrichtung sondern auch einen traumhaften Fernblick bis zum Schloss Montabaur. Raumhohe Fensterfronten mit Beschattungsanlage, eine großzügige Deckenhöhe mit offener Holzbalkendecke aus naturbelassenem Kiefernholz, Fußbodenheizung und eine Galerie sind nur einige der Extras, die diese anspruchsvolle Wohnung abrunden.

**Details: Hochwertige Einbauküche, elektrische Rollläden, begehrter Kleiderschrank,
Decken bis zum Giebel geöffnet, Waschmaschinen- Anschluss in der Wohnung, etc.**

Ausstattung:

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Böden: Fliesen, Teppich, Laminat
- Abstellräume in der Wohnung sowie zu jeder Einheit ein separater Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschkraum im Keller
- Gas- Zentralheizung, ca. 2016 erneuert

Bei der Bauweise des Hauses hat der Eigentümer bewusst Wert auf eine gute

Wärmedämmung gelegt. Eine zusätzliche Isolierung der Außenwände sowie des Daches sorgt für eine optimale Wärmeentwicklung, was die Energiekosten senkt und den Wohnkomfort erhöht.

Vor dem Haus stehen ausreichend Außenstellplätze und 2 Garagen für die Mieter zur Verfügung.

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 67.50 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24211055 - 56410 Montabaur-Elgendorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com