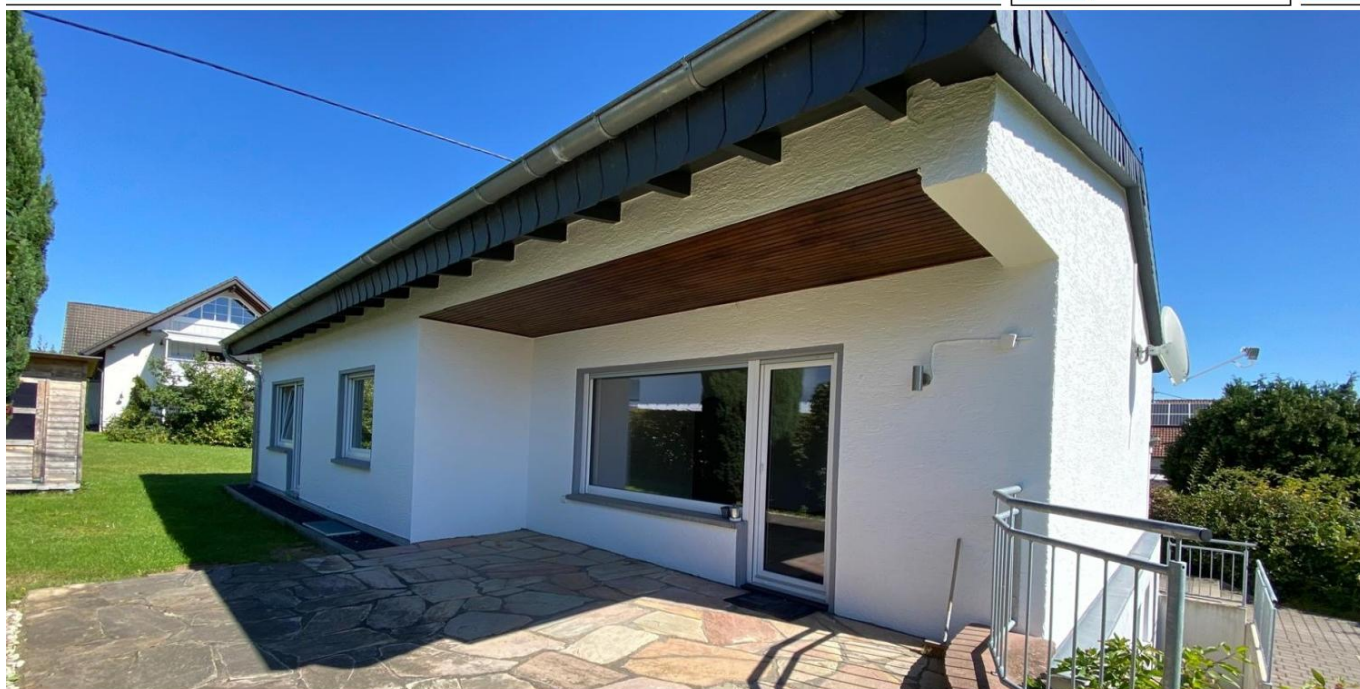


Montabaur / Elgendorf

Komfortabler Bungalow- saniert, voll unterkellert und stadtnah

Número da propriedade: 24211053



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 720 m²

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

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

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24211053
Área	ca. 140 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	449.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 45 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 24211053 - 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	137.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	31.07.2026	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



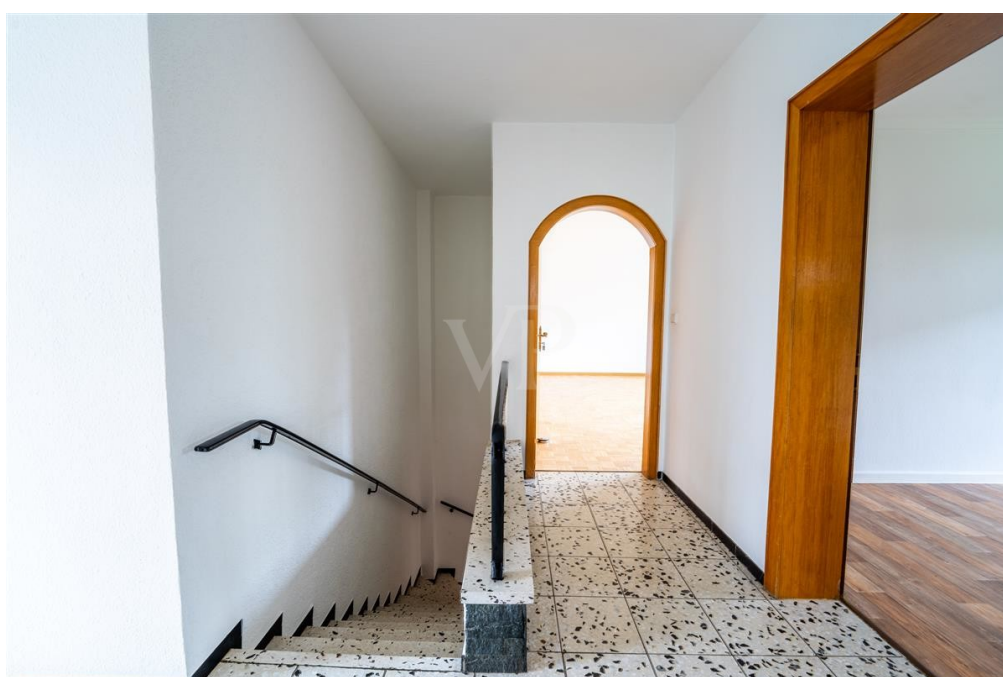
Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel

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

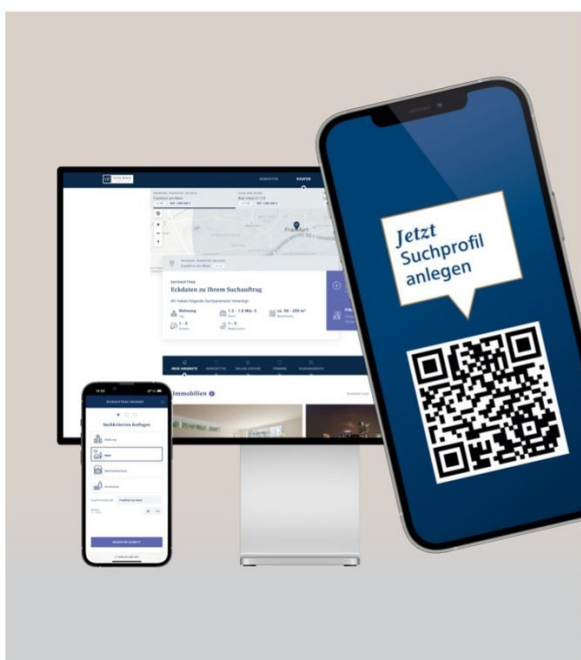
FOCUS
TOP
NATIONALES
KONZERNRANG
2024
11.11.2024 - 11.11.2025
IMMOBILIEN
MARKT

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
ausgezeichnete
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
IMMOBILIEN
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Im Jahr 2022
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

O imóvel

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!

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Uma primeira impressão

Dieser gepflegte Bungalow wurde seit 2017/2018 komplett kernsaniert und präsentiert sich heute auf einem ca. 720 m² großen Grundstück in einem gepflegten Wohngebiet von Montabaur- Elgendorf, nur wenige Autominuten vom Zentrum entfernt.

Details:

- 3 Schlafzimmer im Erdgeschoss
- 2 zusätzliche Zimmer im Untergeschoss
- Sanierung des Badezimmers und Verlegung der Fußbodenheizung, Sanierung des Duschbad im Keller
- 3- fach verglaste Kunststofffenster (2017) mit elektrischen Rollläden
- Erneuerung des Daches (2021) mit zusätzlicher Aufdachdämmung
- Erneuerung der Heizungs- und Elektroleitungen
- Abdichtung und zusätzliche Dämmung des kompletten Kellers
- Aufgearbeiteter Stab- Parkett und Stuckdecken im Wohnbereich
- Gas- Zentralheizung (ca. 2016)
- Teilweise Sanierung der Abwasserleitungen mit Inliner- Verfahren, teilweise kompletter Austausch der Abwasserleitungen
- Erneuerung des Hauswasseranschlusses
- = Insgesamt sind über 200.000 € in die Sanierung des Hauses geflossen.

Abgerundet wird das Angebot durch 2 Stellplätze und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24211053 - 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