

**Montabaur**

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

*Número da propriedade: 25014103*



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

**PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur**

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

Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## Numa vista geral

Número da propriedade	25014103	Preço de compra	235.000 EUR
Área	ca. 106 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1975		

Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.03.2030	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## O imóvel



**VP 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**  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG  
IM TROPEN

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

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## 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](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

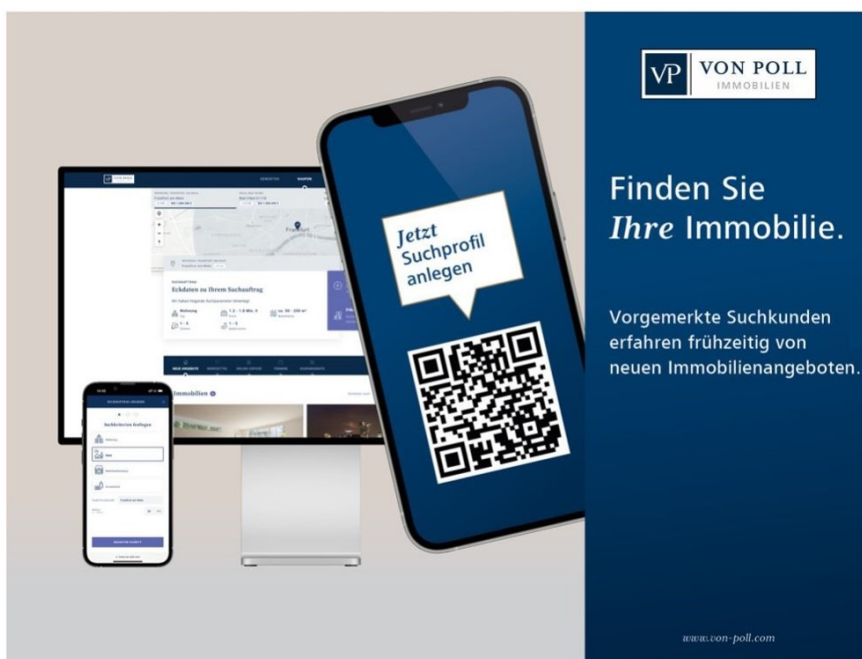
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur**

## Uma primeira impressão

In zentraler Lage von Montabaur befindet sich diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines 12-Parteien-Hauses.

Besonderheiten:

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- separate Küche
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- 2 Balkone
- Kellerraum

Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 850,00€.

**Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur**

## Detalhes do equipamento

Modernisierungen/Sanierungen:

-2016: neue, doppelverglaste Kunststoff-Fenster in gesamter Wohnung

-2019/2020: Modernisierung Balkone

-ca. 2020: Erneuerung Eingangsbereich

-ca. 2020: neue Haustür

-ca. 2021: neue Dach-Eindeckung inkl. Dämmung

**Número da propriedade: 25014103 - 56410 Montabaur**

## Tudo sobre a localização

Montabaur ist ein attraktiver Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln. 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 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: 25014103 - 56410 Montabaur**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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 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: 25014103 - 56410 Montabaur**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

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

---

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