Montabaur / Elgendorf

Komfortabler Bungalow- saniert, voll unterkellert und stadtnah

Objektnummer: 24211053



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 720 m²

Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24211053
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	137.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2026	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie

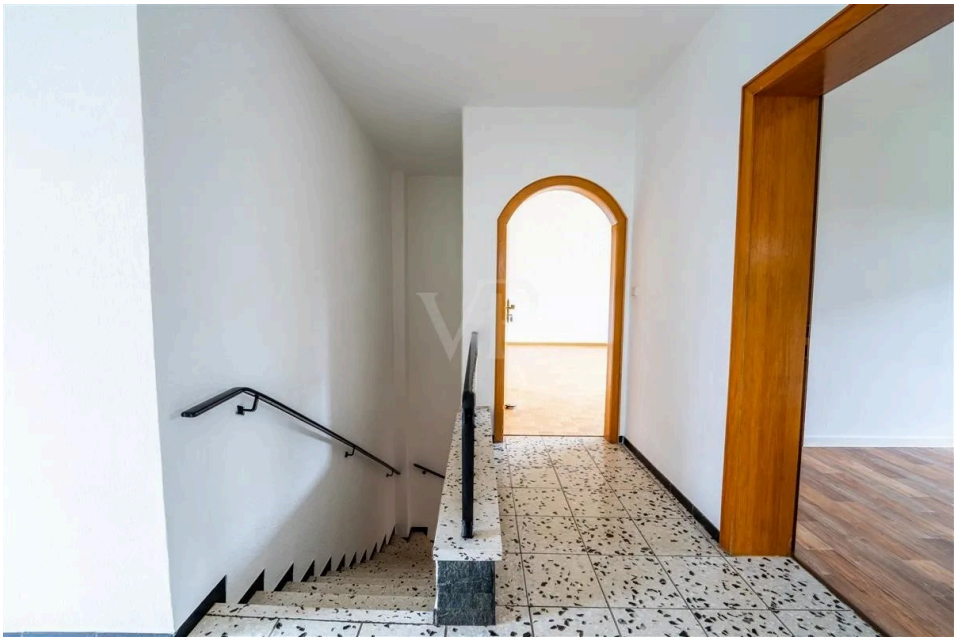




Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Alles zum Standort

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 Verwaltungsakadamie. 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.

Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com