Montabaur / Elgendorf

Comfortable bungalow - renovated, with full basement and close to the city center

Property ID: 24211053



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 720 m^2

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

At a glance

Property ID	24211053
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	449.000 EUR
House	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.07.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	137.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property

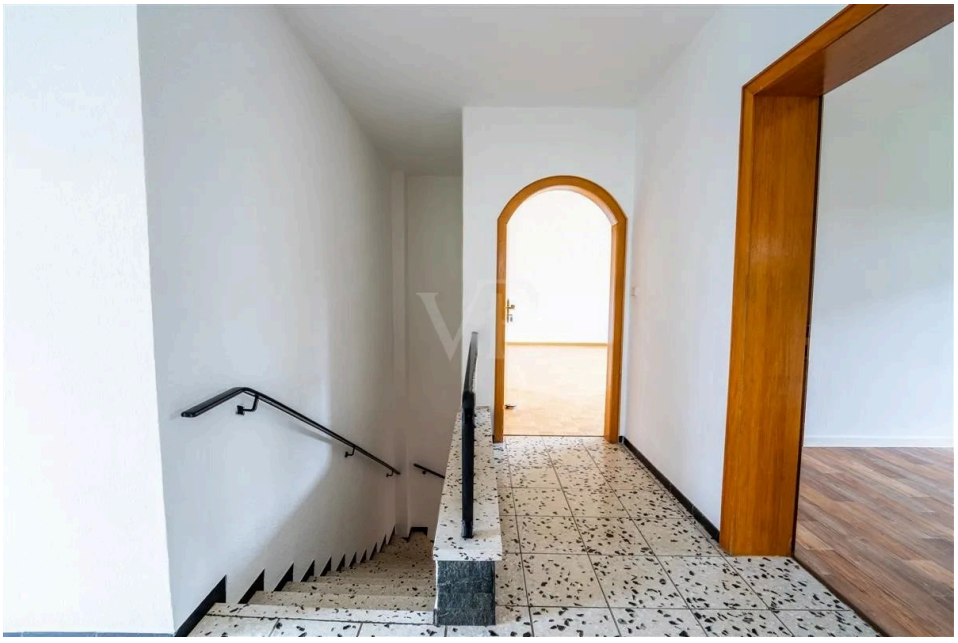




Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property

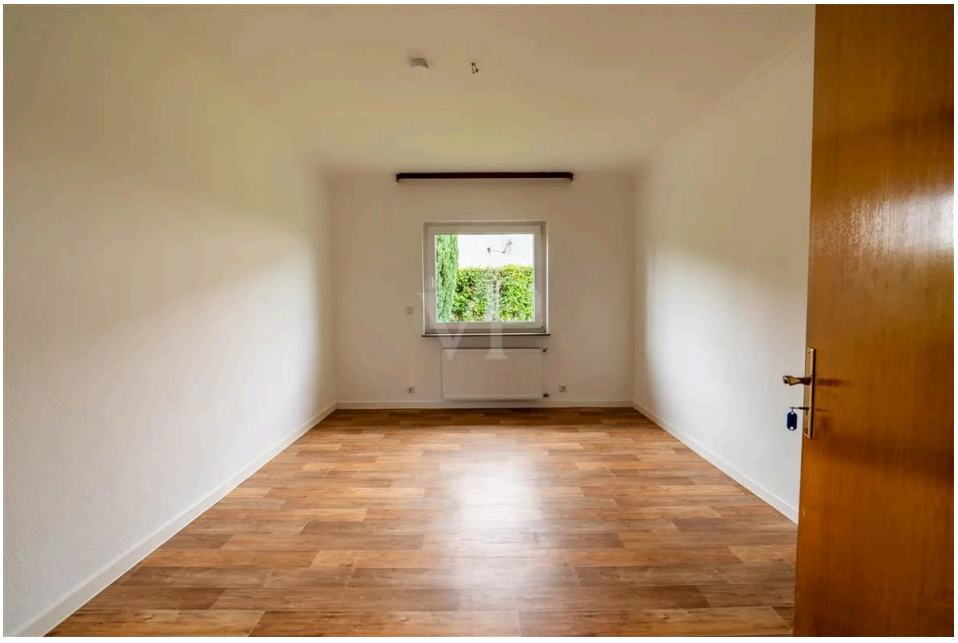




Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property





Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property



Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

A first impression

This well-maintained bungalow has undergone a complete renovation since 2017/2018 and now sits on a roughly 720 m² plot in a desirable residential area of Montabaur-Elgendorf, just a short drive from the town center. Details: - 3 bedrooms on the ground floor - 2 additional rooms in the basement - Renovated bathroom with underfloor heating, renovated shower room in the basement - Triple-glazed PVC windows (2017) with electric roller shutters - Roof replacement (2021) with additional roof insulation - Renewal of heating and electrical wiring - Waterproofing and additional insulation of the entire basement - Refurbished parquet flooring and stucco ceilings in the living area - Gas central heating (approx. 2016) - Partial renovation of the sewage pipes using the inliner method, partial complete replacement of the sewage pipes - Renewal of the main water connection = In total, over €200,000 has been invested in the renovation of the house. The offer is rounded off by 2 parking spaces and the diverse usage possibilities of the property.

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

All about the location

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.

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Other information

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.

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com