Montabaur

Gepflegtes 2- bis 3- Familienhaus und vermieteter Gewerbehalle in zentraler Lage

Objektnummer: 26211032



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1430 m^2

Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

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

Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	26211032
Wohnfläche	ca. 242 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 242 m² überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu einer dritten Wohneinheit auszubauen und so weiteres Wohnpotenzial zu schaffen.

Das im Jahr 1977 errichtete Wohnhaus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurden 2011 sämtliche Kunststofffenster durch hochwertige dreifach verglaste Fenster ersetzt. Für eine effiziente Wärmeversorgung sorgen zwei Gasbrennwertthermen, die ebenfalls im Jahr 2011 erneuert wurden.

Auf dem ca. 1.430 m² großen Grundstück befindet sich neben dem Wohnhaus eine großzügige Gewerbehalle mit Garage und rund 260 m² Nutzfläche. Diese ist seit 2005 zuverlässig vermietet und bietet dadurch eine zusätzliche Einnahmequelle. Gleichzeitig eröffnet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche oder Betriebsstätte.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage mit guter Anbindung und vereint Wohnen, Vermieten und Arbeiten auf ideale Weise. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, modernisiertem Wohnhaus, vermieteter Gewerbehalle und weiterem Ausbaupotenzial macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Ausstattung und Details

- Voll unterkellertes Zweifamilienhaus mit zusätzlichen Nutzflächen
- Option auf 3. Wohneinheit möglich
- Dachgeschoss wurde 1978 ausgebaut
- Anbau Garage an die Gewerbehalle 1979
- Anbau Kinderzimmer 1982
- Doppelgarage sowie zwei weitere Einzelgaragen
- Kunststofffenster (Wohnhaus) mit Dreifachverglasung aus 2011
- Dach des Wohnhauses mit Kunstschiefer eingedeckt
- Ober- und Dachgeschoss 2025 renoviert
- Zwei Gasbrennwertthermen (2011), Halle hat eine eigene aus 2001
- Geräteschuppen im Garten sowie ein Gartenhaus mit befestigter Terrasse davor
- Hallendach mit Wellplatten- Eindeckung
- 2-fach verglaste Holzfenster sowie teilweise Kunststofffenster
- Halle seit 2015 vermietet, letzte Mieterhöhung 2018
- 4 Garagenstellplätze

Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

Alles zum Standort

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 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: 26211032 - 56410 Montabaur

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26211032 - 56410 Montabaur

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