

Montabaur

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage, Ortsteil Horressen

Objektnummer: 25211023



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 636 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

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

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Auf einen Blick

Objektnummer	25211023
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1933
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	zzgl. 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	101.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



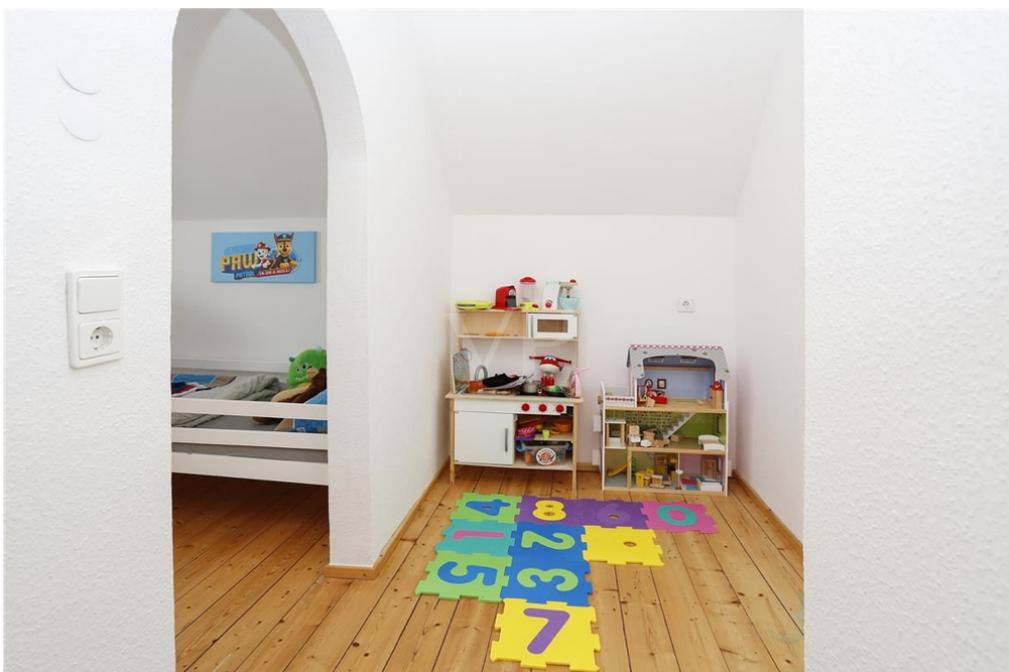
Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnete  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)



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)

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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!

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Ein erster Eindruck

In gefragter Lage eines Stadtteils von Montabaur erwartet Sie dieses charmante Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten und eigenständigen Eingängen - ideal für Mehrgenerationswohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder als Kapitalanlage.

Das Ensemble im Überblick:

Vorderes Haus:

Diese Immobilie ist seit September 2020 vermietet. Das Haus verfügt über ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf einen Wohn-/ Essbereich mit separater Küche sowie 2 Schlafzimmer (eines davon mit Ankleide) und ein Badezimmer verteilt sind. Im Dachgeschoss steht ein weiteres Zimmer (ohne feste Heizung) zur Verfügung.

Kaltmiete beläuft sich auf 650 €/mtl.

Hinteres Haus:

Auf rund 184 m<sup>2</sup> finden Sie hier eine großzügige Raumaufteilung in Split-Level- Bauweise mit jeweils halben Etagen. Im 1. Obergeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses; der großzügige Küchenbereich mit Esszimmer und angrenzendem Wohnbereich mit geöffnetem Dachgiebel. Ein Kaminofen der Marke Hark und ein überdachter Balkonausgang rundet dieses Herzstück ab.

Auf den anderen Ebenen stehen insgesamt drei Schlafzimmer, ein kürzlich saniertes Duschbad, ein weiteres Gäste WC und ein HWR zur Verfügung. Der Wintergarten lädt zum Verweilen und Entspannen ein - ein lichtdurchfluteter Ort- bietet den direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den Garten.

Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus oder im Doppelcarport. Der große, sonnige Garten ist sehr pflegeleicht angelegt und verfügt über ein Gartenhaus.

Die unmittelbare Lage zu Montabaur mit dem ICE- Bahnhof und die guten Autobahnanbindungen nach Neuwied, Koblenz sowie Frankfurt und Köln runden das vielfältige Angebot sehr gut ab.

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Ausstattung und Details

Details auf einen Blick:

- Echtholzdielen im Mietshaus
- Dacheindeckung aus Naturschiefer und Pfannen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und Holzfenster
- Öl- Zentralheizung (ca. 1998) mit Stahl tanks (5600 l)
- Modernisierung in 2008 (Bäder, Böden, Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen, Decken und Dachisolierung. Des Weiteren wurde an 3 Seiten eine Alufassade mit ca. 4 cm Dämmung montiert)
- Gas- Anschluss vorhanden
- Kaminofen im Wohnbereich des Haupthauses sowie Anschluss im Wintergarten (EG)
- Bruchsteinboden im Wohnbereich

Weitere Umbaumaßnahmen:

- Umbau Garage zu Diele und Abstellraum inklusive neuer Hausteure
- Sanierung Bad und Gäste-WC und Waschküche
- Austausch Schalterserie Busch-Jäger (ca. 70% des Anbaus)
- Pflasterarbeiten vor dem Haus
- Errichtung Carport mit 2 Stellplätzen
- Fassade Rhombusleisten rund um Hauseingang
- Errichtung Stellplatz Mülltonnen mit Sichtschutz aus Rhombusleisten
- Errichtung Mauer Terrasse
- Abriss Pflanzkübel Grundstückgrenze, neue L-Steine (40 lfm)
- Tausch Fenster im Erdgeschoss mit Hebe-Schiebetüren
- Tausch/Erneuerung Zimmertüren (4 Stück)
- Tausch Laminat gegen Eiche-Parkett Küche, Esszimmer, Schlafzimmer
- Erneuerung drei Dachfenster und zusätzliche Abdichtungen am Dach

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Alles zum Standort

Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur mit seinen rund 13.000 Einwohnern in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort 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 Factory 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.

Objektnummer: 25211023 - 56410 Montabaur

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25211023 - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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