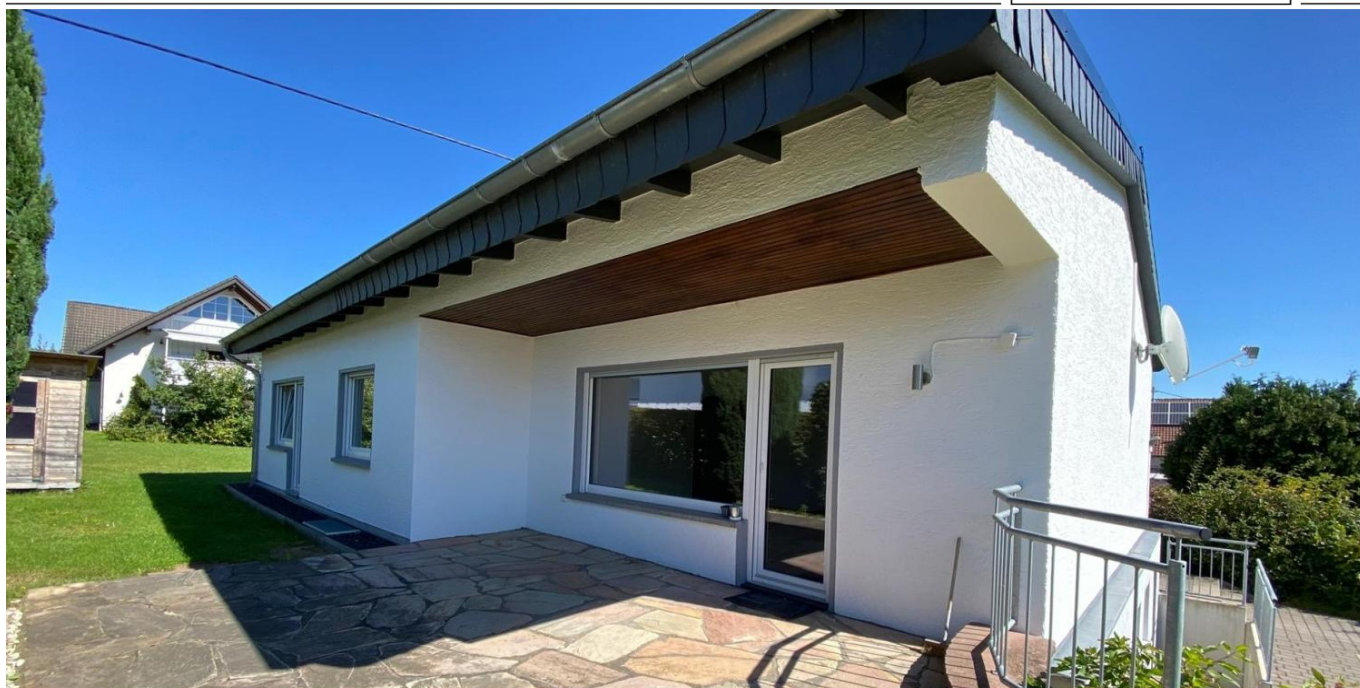


Montabaur / Elgendorf

Komfortabler Bungalow- saniert, voll unterkellert und stadtnah

Property ID: 24211053



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 720 m²

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
Commission	Käuferprovision beträgt 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 Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	137.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.07.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property



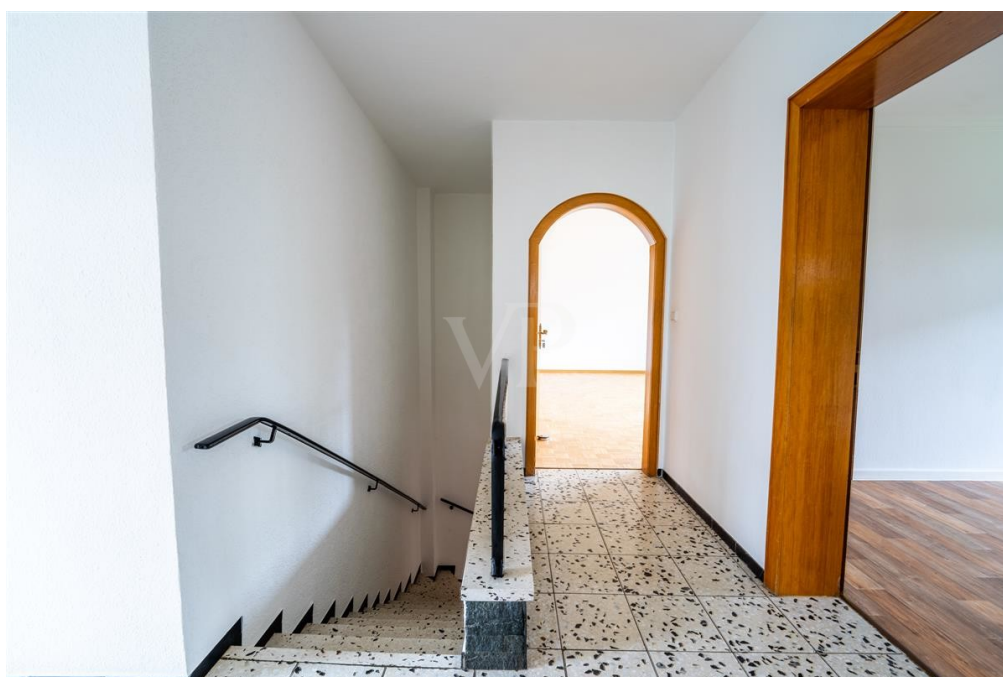
Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

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

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in professional business attire. The office has large windows overlooking a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

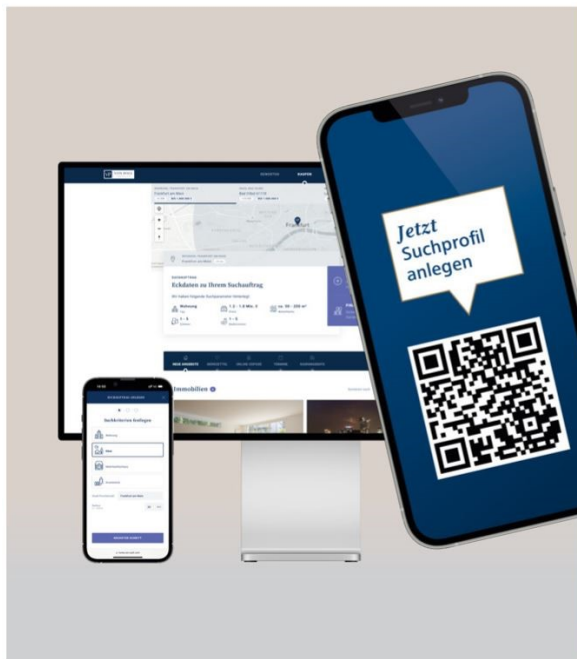
FOCUS
TOP
NATIONALES
KUNDENRATUNG
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

The property

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

Property ID: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

A first impression

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.

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 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.

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 Handelsregistrauszugs, 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