

Montabaur / Elgendorf

## Modernes Wohnen auf einer Ebene- Sanierter Bungalow mit Stil!

Número de propiedad: 24211053



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

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24211053                           |
| Superficie habitable | ca. 140 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 5                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1966                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 449.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Bungalow                                                                  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | Estructura                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 45 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 31.07.2026          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 137.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1966                   |

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



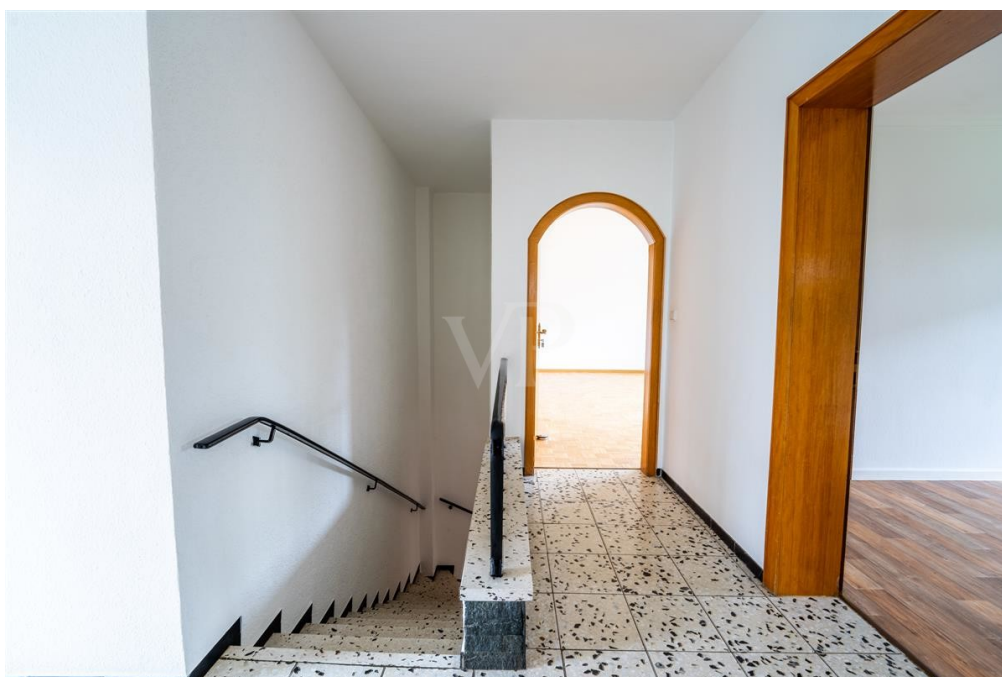
Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad

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 background shows large windows with a view of 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](http://www.von-poll.com)

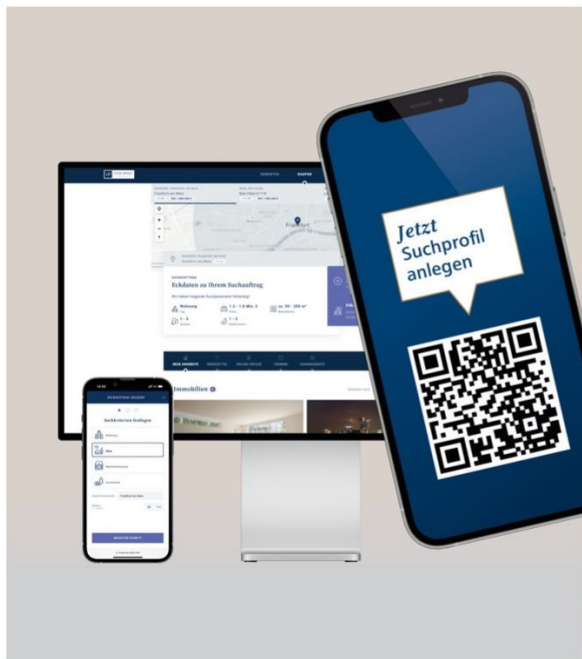
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENSERVISIER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
wurde das Team von  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
als "Bestes Team" ausgezeichnet.

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
2023  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad

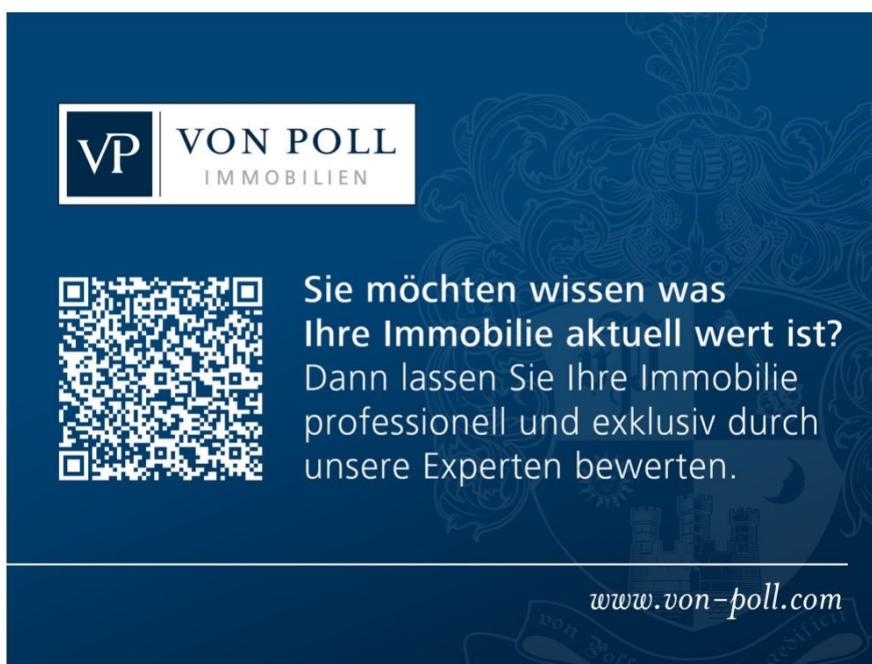


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## La propiedad

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!

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2026. Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
E-Mail: [koblentz@von-poll.com](mailto:koblentz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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