

Montabaur

Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage, Ortsteil Horressen

CODE DU BIEN: 25211023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 636 m²

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211023
Surface habitable	ca. 290 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1933
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	zzgl. 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	101.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.02.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1933

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

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
NATIONALER
KREISTISCHER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL Makler
ausgewählt.

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
VON POLL Immobilien

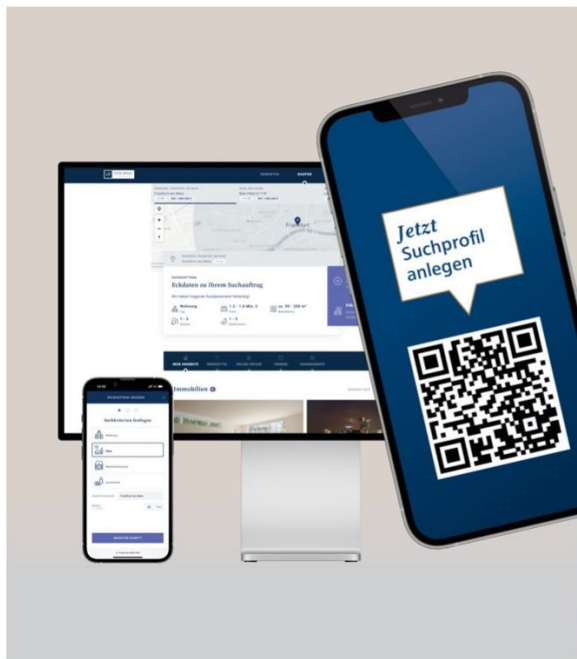


Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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!

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

Une première impression

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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

Détails des commodités

Details auf einen Blick:

- Echtholzdielen im Mietshaus
- Dacheindeckung aus Naturschiefer und Pfannen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und Holzfenster
- Öl- Zentralheizung (ca. 1998) mit Stahltanks (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 Grundstücksgrenze, neue L-Steine (40 lfm)
- Tausch Fenster im Erdgeschoss mit Hebe-Schiebe-Türen
- Tausch/Erneuerung Zimmertüren (4 Stück)
- Tausch Laminat gegen Eiche-Parkett Küche, Esszimmer, Schlafzimmer
- Erneuerung drei Dachfenster und zusätzliche Abdichtungen am Dach

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25211023 - 56410 Montabaur

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com