

Montabaur

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit vielen Optionen und großzügigem Grundstück in bevorzugtem Wohngebiet

Número da propriedade: 25211011



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

PREÇO DE COMPRA: 520.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.276 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## Numa vista geral

Número da propriedade	25211011
Área	ca. 200 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	1
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	520.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	162.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.03.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



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

**FOCUS**  
TOP  
WÄRTHERER  
KONZERN  
2024  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
IMM - 11/2024

VP  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
IMMOBILIENFIRMEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



**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

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## O imóvel



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 da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## Uma primeira impressão

In fußläufiger Entfernung zum ICE- Bahnhof und dem Style Outlet Center befindet sich dieses in Holzständer- Bauweise erstellte, vollunterkellerte Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen von Montabaur, auf dem Himmelfeld.

Im Erdgeschoss der Immobilie bieten Ihnen 5 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, die Möglichkeit eines ebenerdigen Lebens mit direktem Zugang zu dem sonnigen Wintergarten, den vielen Terrassen und dem gepflegten Garten.

Zusätzlichen Platz für z.B. Gäste oder ein Büro, bieten Ihnen zwei weitere Räume im Untergeschoss, die von außen separat zugänglich sind. Ein WC steht hier des Weiteren zur Verfügung.

Weitere Details:

- Okal- Fertighaus (Holzständerbauweise), Keller in Massivbauweise
- Dämmung der Decke zum Dachboden mit 2 cm sowie die außen liegenden Kellerwände an der Innenseite
- Anbau des Wintergartens (1990) mit Holzfenstern (2-fach verglast)
- Vinylboden, 2020 erneuert
- Gas- Brennwertheizung, Baujahr 2022
- 2- fach und überwiegend 3- fach verglaste Kunststofffenster (2018 und 2021)
- 3 Terrassen
- Wohnmobil- Garage (8 x 3 x 2,75 m)
- Dacheindeckung aus Pfannen

Zwei weitere Garagen mit direktem Zugang ins Haus sowie weitere Außenstellplätze im großen Vorhof runden dieses attraktive Angebot ab.

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 162.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 da propriedade: 25211011 - 56410 Montabaur

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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