Montabaur / Elgendorf

Komfortabler Bungalow- saniert, voll unterkellert und stadtnah

??????? ????????: 24211053

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 140 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 720 m^2

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24211053
?????????	ca. 140 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1966
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	449.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 45 m²
??????	???????, WC ??????????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	31.07.2026
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	137.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1966

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

?? ???????

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

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

??? ??? ??? ??????????

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 Verwaltungsakadamie. 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.

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 24211053 - 56410 Montabaur / Elgendorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com