

Montabaur-Elgendorf

# Gepflegtes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage

**CODICE OGGETTO: 24211026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.145 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24211026
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1982
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



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)

**VP VON POLL IMMOBILIEN®**

**FOCUS TOP**  
NATIONALES ANGESTELLTES 2024  
VERLEHENT VON ANGEHEBENDE IMMOBILIEN

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN®  
TOP 1000  
VON POLL IMMOBILIEN®

**Capital**  
PREISGEWINN  
TOP 1000 KUNDENRATUNG  
VON POLL IMMOBILIEN®



**VP VON POLL IMMOBILIEN®**

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf

## La proprietà



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)

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

**CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Una prima impressione

Ruhig gelegen, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem ca. 1.145 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer bevorzugten, familienfreundlichen Lage in Montabaur-Elgendorf. Die Immobilie besticht durch Ihre gute Raumaufteilung und ermöglicht ein ebenerdiges Wohnen. Besonderheiten: - großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit Balkon - „Leicht“-Einbauküche - 3 Schlafzimmer im Erdgeschoss - großzügiger, ebener Garten mit Terrasse - Anbau einer Schwimmhalle mit ca.130 cm tiefem Pool (1974) - elektrische Rollläden im gesamten Haus - geräumiges Untergeschoss mit 2 weiteren Schlafzimmern - großzügiger Speicher, welcher ggf. erhöht und ausgebaut werden kann Eine raumhoch geflieste Garage rundet das Angebot ab. (Ein Energieausweis befindet sich aktuell in Erstellung und wird nachgereicht.)

**CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Tutto sulla posizione

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 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.

**CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Ulteriori informazioni

**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.



**CODICE OGGETTO: 24211026 - 56410 Montabaur-Elgendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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