

Staudt

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

Número da propriedade: 24211023



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 381 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 849 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

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

Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24211023
Área	ca. 381 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	14
Quartos	10
Casas de banho	4
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	449.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.04.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

## O imóvel





Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

## O imóvel



Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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)



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

## 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)

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)



**Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt**

## Uma primeira impressão

Ruhig gelegen, befindet sich dieses gepflegte 4-Parteien-Haus auf einem sonnigen Grundstück in Staudt. Besonderheiten: - 4 Wohneinheiten - 3 Garagen - Sonniger Garten mit Gartenhaus - 3 von 4 Einheiten sind aktuell vermietet - Aktuelle jährliche Mieteinnahmen (aus 3 Einheiten): 16.830,00 € mit Potenzial Aufwändige Modernisierungen wurden im Laufe der Jahre durchgeführt.

Modernierungsmaßnahmen: - 1984 nachträgliche Dachdämmung - 1986 Anbau Garage - 1992 Erneuerung Fenster - 1995 Erneuerung Fassade inkl. Dämmung - 2004 Erneuerung Heizungsanlage - 2009 Abdichtungsarbeiten und Dachentwässerung Garage - 2011 Erneuerung Eingangstörchen - 2011 Erneuerung Bodenbeläge Außentreppe - 2011 Austausch Gummidichtungen der Fenster im 2. OG - 2012 Austausch Gummidichtungen der Fenster im 1. OG - 2012 Sanierung und Reparaturarbeiten Hausanschluss (Abwasserleitung) - 2016 Erstellung HP-K Pro Flächensperre im Bodenniveau des Keller-Außenmauerwerks - 2018 Neuanstrich Treppenhaus - 2019 Erneuerung Fenster im Untergeschoss (Kunststoff, doppelverglast) - 2019/2020 Neuanstrich der Fenster und Balkongeländer - 2020 Neuverputzung Kelleraußenwände im Heizungsraum - 2021 Austausch Dusche in Erdgeschosswohnung - 2024 Austausch Umwälzpumpe der Gasheizung

**Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt**

## Tudo sobre a localização

Die Ortsgemeinde Staudt gehört zur Verbandsgemeinde Wirges, in unmittelbarer Nähe der Stadt Montabaur mit ICE-Bahnhof, allen Schularten, Einkaufsmöglichkeiten, Style-Outlet-Center und ärztlicher Versorgung. Staudt bietet des Weiteren ein großes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungsmöglichkeiten, Sportvereine und einen Kindergarten. Montabaur sowie Wirges erreichen Sie in ca. 2 km, ebenso die B255 und die Autobahnauffahrt A3 Richtung Köln/ Frankfurt. In die nächstgrößeren Städte Koblenz und Limburg gelangen Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Número da propriedade: 24211023 - 56424 Staudt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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 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: 24211023 - 56424 Staudt

## Pessoa de contacto

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
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)