

Montabaur, Bungalow auf der Alberthöhe *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

56410 Montabaur, Haus zum Kauf

Objekt ID: 1-2580



Wohnfläche ca.: **105 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **349.000 EUR**



Montabaur, Bungalow auf der Alberthöhe *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

Objekt ID	1-2580
Objektyp	Haus
Adresse	56410 Montabaur
Wohnfläche ca.	105 m ²
Grundstück ca.	561 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Verfügbar ab	sofort oder später
Ausstattung / Merkmale	Separates WC
Käuferprovision	3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
Kaufpreis	349.000 EUR



Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 06.02.2024
- gültig bis: 05.02.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 196 kWh/(m²a)
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1974

Objekt Nr. 1-2580: Montabaur, Bungalow auf der Alberthöhe

Baujahr: 1974
Wohnfläche: ca. 105m²
Grundstücksgröße: ca. 561m²

Bauweise: Massivbauweise
Fenster: aus Kunststoff mit el. Rollläden, Haustüre 2020 erneuert
Dach: Walmdach mit Pfannen eingedeckt
Heizung und Warmwasser: Gasheizung Bj. 2017

Besonderheiten:

- Terrasse
- eingewachsenes Grundstück
- Kelleraußentreppe mit Überdachung
- Kaminanschluss möglich
- Hobbykeller mit Bar
- zweites Bad im Keller

Energieausweis: Bedarfsausweis
Baujahr Heizanlage: 2017
wesentlicher Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 196 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse: F
gültig bis 05.02.2034

Kaufpreis: 350.000.- €
Maklercourtage: 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
Grunderwerbsteuer: 5% des Kaufpreises
Notargebühren: ca. 1-1,5% des Kaufpreises

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit Grundrisszeichnungen und weiteren Fotos, sowie den



virtuellen Rundgang von Ihrem Endgerät aus an und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem herrlichen Objekt überzeugen. Ein Termin ist nach kurzer Rücksprache mit unserem Büro möglich.

Die Angaben erfolgen laut Auskunft Dritter. Die Prüfung der Angaben obliegt dem Käufer. Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Sonstiges

Immobilienvermittlungen, Bewertungen und Beratungen sind die Schwerpunkte unseres Tätigkeitsfeldes. Bei einer Beauftragung gehört eine kostenfreie Verkehrswertermittlung Ihrer Immobilie, die Erstellung eines Energieausweises und die professionelle Vermarktung zu unserem Service. Wir bringen die Erfahrung aus über 50-jähriger Tätigkeit in der Region Montabaur ein. So finden wir weiterhin vertrauensvolle und faire Lösungen, auch in den Verkaufsverhandlungen. Dies gilt sowohl für Käufer als auch für Verkäufer.

Geschäftsinhaber Jürgen Schmitt ist DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitglied des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus, sowie Mitglied und ehrenamtlicher Preisberichterstatte im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind unsere Makler-Dienstleistungen DIN EN 15733 zertifiziert.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	06.02.2024
Gültig bis	02-2034
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	196,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Das Objekt befindet sich in bevorzugter Lage auf der Alberthöhe. Die Kreisstadt Montabaur bietet als Mittelzentrum eine hohe Lebensqualität sowie gute Infrastruktur und ist bekannt durch ihre idyllische Altstadt mit ihrem Wahrzeichen hoch über der Stadt, dem Schloss, für Besucher weithin sichtbar. Der Wirtschaftsstandort Montabaur bietet als moderne Verkehrsdrehscheibe Mobilität auf allen Wegen. Für viele Unternehmen ist der Standort bereits jetzt ein logistischer Knotenpunkt in Flughafennähe. Optimale Erreichbarkeit durch:

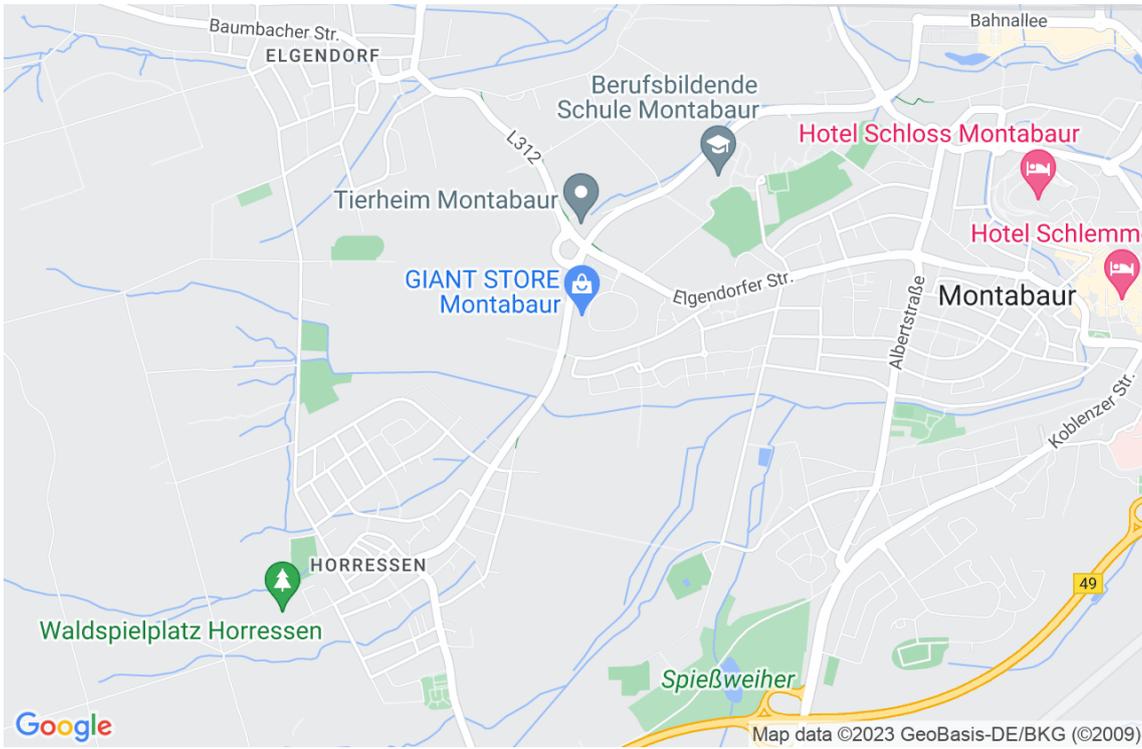
direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A3 / A48,
Europas Hochgeschwindigkeitsnetz durch den ICE Bahnhof
Busbahnhof, 230 Busse täglich,
Regionalbahnhof, 30 Züge täglich
Anbindung an die Bundesstraßen B255 / B49.

Die Innenstadt verfügt über erstklassige Fachgeschäfte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Das nahe gelegene Fashion-Outlet-Center (FOC) komplettiert die attraktiven Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten.

Für Eltern ist es wichtig, Familie und Beruf gut miteinander vereinbaren zu können. Kindertagesstätten mit flexiblen Öffnungszeiten, ortsnahe Schulen, betreuende Grundschulen und die Ganztagschule bieten hierzu eine ideale Unterstützung. Montabaur verfügt über gute ärztliche Versorgung inkl. Klinik.

Verschiedene Bildungsmöglichkeiten:
Grundschulen
Realschule Plus
Gymnasium/ Landesmusikgymnasium
Berufsbildende Schule
Wirtschaftsgymnasium
ADG Business School







Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Seitenansicht



Gartenansicht



Wohnbereich





Wohnbereich



Wohnbereich



Terrasse



Küche



Küche





Gäste-WC



Schlafzimmer



Badezimmer



Arbeitszimmer



Partykeller



mit Kaminecke





Bad Kellergeschoss



Heizung

