

RESERVIERT!!! Montabaur, neuwertiges 5-Familienhaus *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

56410 Montabaur, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1-2581



Wohnfläche ca.: **405 m²** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **1.490.000 EUR**



RESERVIERT!!! Montabaur, neuwertiges 5-Familienhaus *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

Objekt ID	1-2581
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Aubachstraße 34 56410 Montabaur
Wohnfläche ca.	405 m ²
Grundstück ca.	743 m ²
Zimmer	12
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2013
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Rollladen
Käuferprovision	3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
Kaufpreis	1.490.000 EUR



Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A+
- erstellt am: 03.07.2014
- gültig bis: 02.07.2024
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 20 kWh/(m²a)
- Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Baujahr: 2013

Objekt Nr. 1-2581: Montabaur, neuwertiges 5-Familienhaus

Baujahr: 2013

Wohnfläche: ca. 405m² (vgl. Wohnflächenberechnung)

Grundstücksgröße: ca. 743m²

Besonderheiten:

- 5 sehr schöne Wohnungen; 2x 62m², 2x 77m², 1x 127m²
- voll vermietet, Kaltmieteinnahmen ca. € 53.000.- p.a.
- Photovoltaikanlage (Ertrag zwischen ca. 6.600 - 8.500 kWh p.a.)
- 9 KFZ-Stellplätze mit abschließbaren Parkbügeln
- jede Wohnung mit stufenlosem Ausgang auf Balkon oder Terrasse
- 5 separate Kellerabteile
- 1 gemeinsamer Hauswirtschaftsraum
- Haustechnikraum mit WC für Hausmeister
- alle Verbräuche separat abzulesen
- zentrale Sat-Anlage auf dem Dach
- Glasfaseranschluss liegt im Haus, Lan-Verkabelungen in den Wohnungen
- Treppenhaus und Wohnungseingangstüren mit Schallschutz
- Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz
- Schließanlage

Energieausweis: Bedarfsausweis

Baujahr Heizanlage: 2013

wesentlicher Energieträger: Strom

Endenergiebedarf: 20 kWh/(m²·a)

Effizienzklasse: A+

gültig bis 02.07.2024

Kaufpreis: 1.490.000.- €

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 Mietaufstellungen an und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem tollen und sehr gepflegten 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.

Ausstattung

Energieeffiziente KfW 70 Massiv-Bauweise mit Wärmedämmverdundsystem (WDVS). Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe (Fa. Viessmann) in Verbindung mit einer Fußbodenheizung und einer dezentralen Wohnraumbelüftung inkl. Wärmerückgewinnung. Die Allgemeinbeleuchtung mit Bewegungsmeldern ist komplett in LED-Technik ausgeführt. Die Kunststoffenster haben eine 3-fach-Isolierverglasung; die Rollläden sind teilweise elektrisch. Es gibt stylisch-moderne Sanitäranlagen, jeweils mit Wanne + Dusche.

Die 9 PKW Stellplätze befinden sich neben dem Haus, Abstellräume befinden sich im Keller.

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 Preisberichterstatter im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind unsere Makler-Dienstleistungen DIN EN 15733 zertifiziert.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	03.07.2014
Gültig bis	07-2024
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m ² ·a)



Energieeffizienzklasse

A+



Lage

Das Objekt befindet sich im Aubachviertel in Montabaur, das sich durch die fußläufige Lage zum ICE-Bahnhof und FOC auszeichnet.

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



Seitenansicht 1



Seitenansicht 2



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich





Wohn- Ess- und Kochbereich



Balkon



Schlossblick



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC





Zimmer mit Balkon



Zimmer



Treppenhaus

