

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

SCHMITT

Immobilien

seit 1964



Objekt-Nr. 1-2580-B

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Schmitt
Telefon: 02602 2416
Mobil: 0171 7111718

56410 Montabaur
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1974
Grundstücksfläche	560,00 m ²
Zimmer	3,00
Wohnfläche	100,00 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Badezimmer	2



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Endenergieverbrauch: 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 vertauensvolle 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.

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

Courtage

3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Terrasse



Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Partykeller



mit Kaminecke

Exposé - Galerie



Bad Kellergeschoss



Heizung