Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

Ideal für Pendler– Garten, Dachterrasse und Schlossblick - Modernes neuwertiges Reiheneckhaus



Goethestraße 10, 56410 Montabaur

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

Wohnfläche	ca. 68 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 570 m²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	347.000,00 €
Kaufpreis / m²	5.102,94 €
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	02.05.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2021
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Terrasse	Ja

Beschreibung

Modern wohnen, komfortabel pendeln und ohne großen Einrichtungsaufwand einziehen!

Dieses attraktive Reihenhaus aus dem Baujahr 2021 bietet die ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Verkehrsanbindung. Besonders für Berufspendler, die zwischen Montabaur und den Wirtschaftszentren Frankfurt oder Köln unterwegs sind, stellt die Immobilie eine interessante Wohnalternative dar.

Als eines von insgesamt drei Reihenhäusern überzeugt das Haus mit ca. 68 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, einem durchdachten Grundriss und einer umfangreichen, hochwertigen Möblierung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit einer modernen, vollständig ausgestatteten Einbauküche. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und zum eigenen kleinen Garten. Die vorhandenen Wohnzimmermöbel ergänzen das stimmige Wohnkonzept.

Im Obergeschoss befindet sich der gemütliche Schlafbereich, der bereits mit einem Bett sowie hochwertigen, vom Schreiner maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit einem herrlichen Blick auf Schloss Montabaur und die umliegende Stadtlandschaft.

Dank des jungen Baujahres 2021 profitieren Käufer von einer zeitgemäßen Bauweise mit moderner Wärmedämmung, hochwertigen Fenstern und effizienter Wärmepumpentechnik.
Ein besonderer Vorteil: Die Immobilie ist bereits umfangreich eingerichtet. Die hochwertige Einbauküche, maßgefertigte Schreinereinbauten und ausgewählte Möbel ermöglichen einen unkomplizierten Einzug ohne langwierige Einrichtungsplanung. Gerade für beruflich stark eingebundene Käufer oder Pendler mit begrenzter Freizeit ist dies ein entscheidender Mehrwert.

Der pflegeleichte Garten und die Dachterrasse bieten ausreichend Platz zur Erholung, ohne einen hohen Pflegeaufwand zu verursachen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Ausstattung

Hochwertig eingerichtet, modern gebaut und nahezu sofort bezugsfertig.

Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung, die insbesondere auf komfortables und unkompliziertes Wohnen ausgerichtet ist:
- Baujahr 2021 mit zeitgemäßer, energieeffizienter Bauweise
- 2 Außenstellplätze
- Ca. 68 m^2 Wohnfläche auf zwei Etagen
- Modernes Reihenhaus in einer Anlage mit lediglich drei Häusern
- Hochwertige Wärmedämmung und moderne Fenster
- Effiziente Wärmepumpentechnik
- Vollständig ausgestattete Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Heller, offener Wohn- und Essbereich mit vorhandener Möblierung
- Maßgefertigte Einbauschränke und Stauraumlösungen vom Schreiner
- Schlafbereich inklusive Bett und Einbaumöbeln
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Pflegeleichte Bodenbeläge in Holzoptik
- Eigener kleiner Garten mit Terrasse
- Dachterrasse mit attraktivem Schlossblick
- Außenwasseranschluss im Garten
- Geringer Gartenpflege- und Instandhaltungsaufwand aufgrund der überschaubaren Grundstücksgröße und des jungen Baujahres

Die vorhandene Möblierung macht die Immobilie besonders interessant für Käufer, die ein hochwertiges Zuhause suchen, ohne zunächst umfangreich in Einrichtung und Ausstattung investieren zu müssen.

Bisher war das Objekt vermietet. Die Monatsnetto-Kaltmiete betrug 1.310 €. Aktuell ist es bezugsfrei.

Lage

Wohnen in Montabaur – ideal für Berufspendler zwischen Frankfurt und Köln.

Montabaur zählt zu den besonders attraktiven Wohnstandorten im Westerwald und überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung, eine moderne Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist der ICE-Bahnhof Montabaur. Von hier aus erreichen Berufspendler die wichtigen Wirtschaftsstandorte Frankfurt am Main und Köln in kurzer Zeit. Damit eignet sich Montabaur hervorragend für Menschen, die in den Metropolregionen arbeiten, ihren Lebensmittelpunkt jedoch in einem ruhigeren und überschaubaren Umfeld gestalten möchten. Auch mit dem Auto ist Montabaur durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 hervorragend angebunden.

Die Stadt selbst bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Freizeitangebote sind vorhanden. Das Fashion Outlet Montabaur und die historische Innenstadt ergänzen das vielseitige Angebot.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Sonstige Angaben

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die Immobilie ist Bestandteil einer Anlage mit insgesamt drei Reihenhäusern. Zum Kaufgegenstand gehört ein Miteigentumsanteil von 1/3 am Gesamtgrundstück. Die genaue rechtliche Ausgestaltung der Eigentumsverhältnisse sowie etwaige Sondernutzungsrechte und Nutzungsvereinbarungen ergeben sich ausschließlich aus den maßgeblichen Grundbuchunterlagen und vertraglichen Regelungen.

Die im Exposé dargestellten Fotografien wurden teilweise hinsichtlich Helligkeit, Kontrast und Farbgebung digital optimiert. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Erscheinungsbild abweichen.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt weder ein verbindliches Angebot noch eine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Maßgeblich für den Kaufgegenstand und dessen vereinbarte Beschaffenheit sind ausschließlich die Regelungen des notariellen Kaufvertrags.

Objekttitel

Ideal für Pendler– Garten, Dachterrasse und Schlossblick - Modernes neuwertiges Reiheneckhaus

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Außenansicht



Ausblick Dachterrasse



Garten



Küche und Wohnzimmer



Wohnzimmer



WC EG

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Schlafzimmer



Schlazimmer mit Ausblick



Dachterrasse



Flur 1.OG



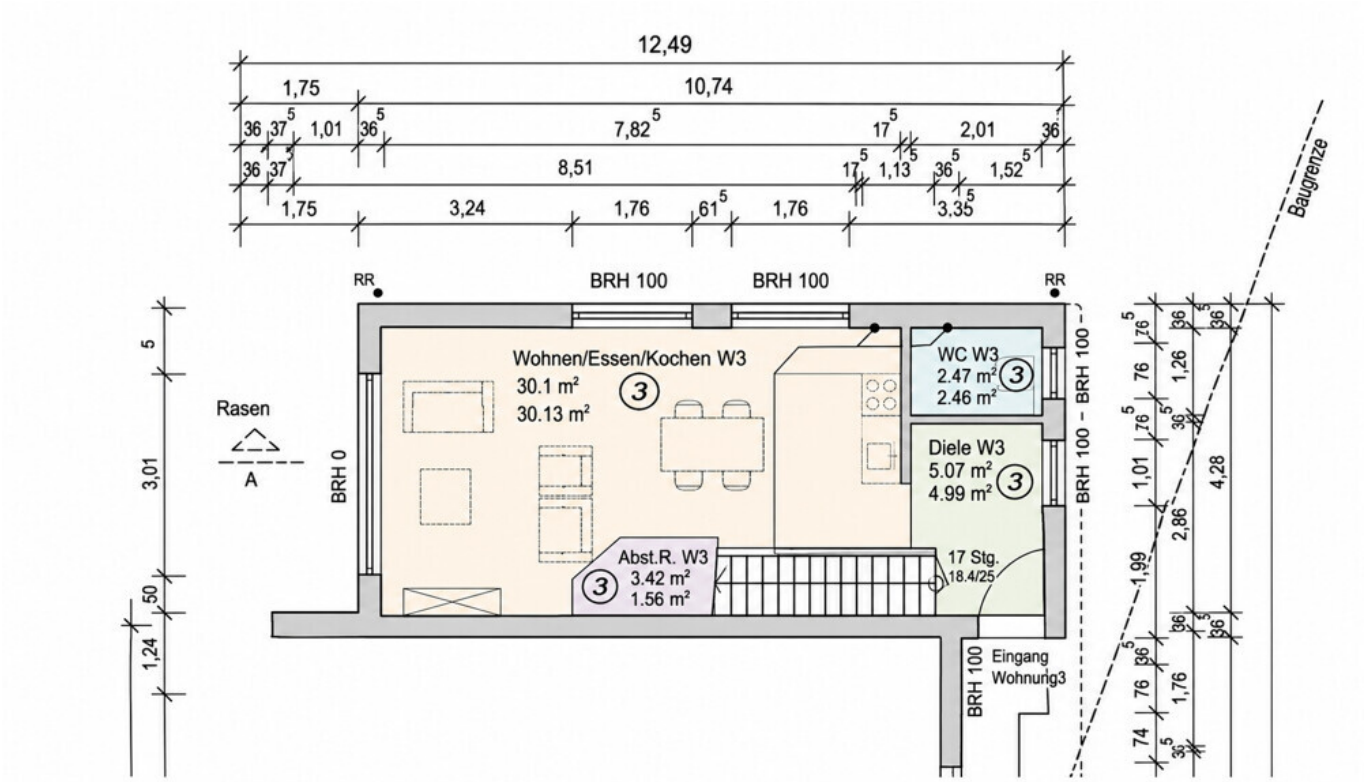
Bad 1.OG



Bad 1.OG

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

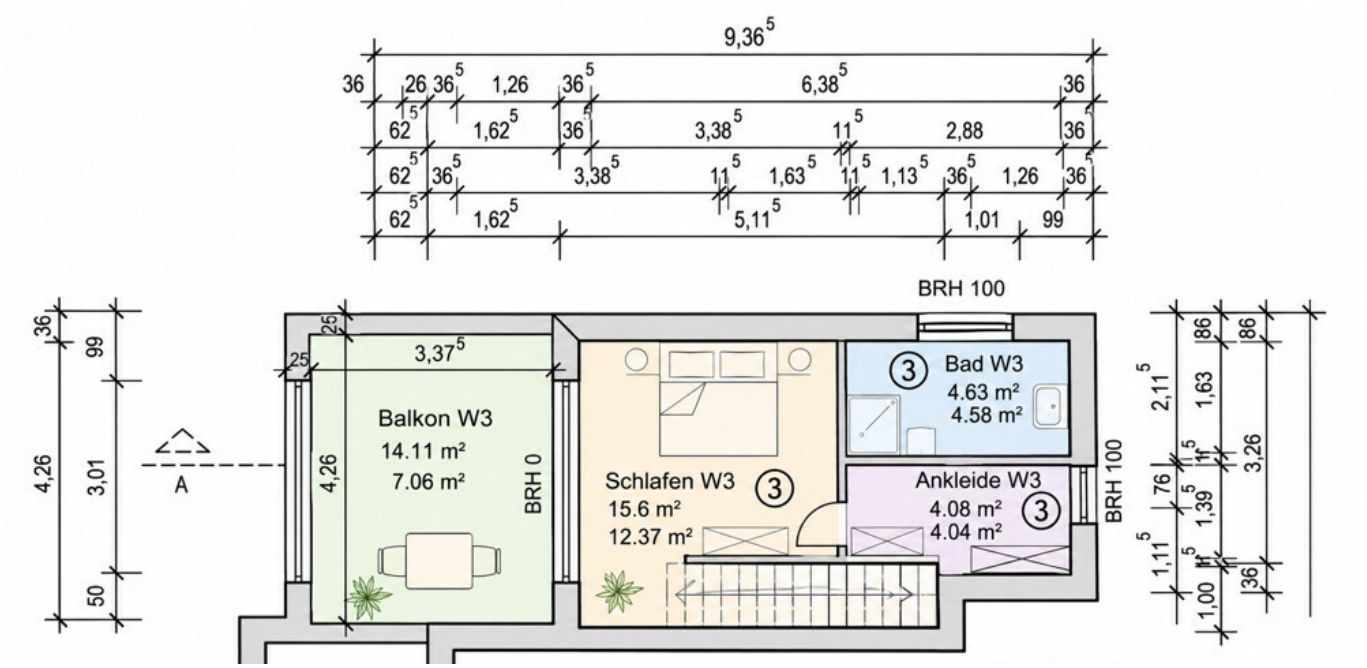
Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

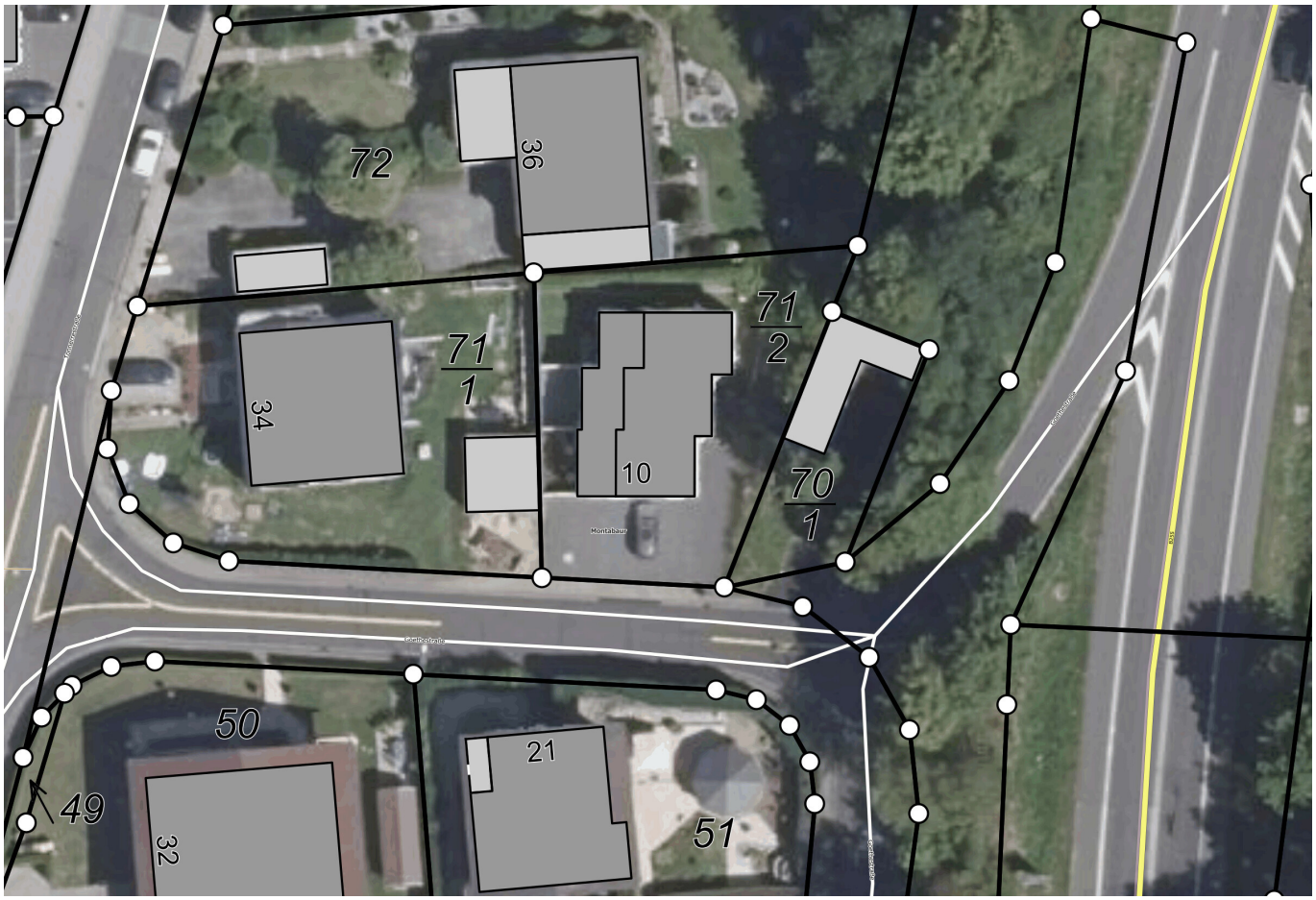
Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Grundriss OG

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Lageplan