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

Erstbezug nach Sanierung – helle Wohnung mit Parkett, Tageslichtbad und Tiefgarage



Pontchateau-Platz 3, 56377 Nassau

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. 109 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Nebenkosten	230,00 €
Warmmiete	1.381,00 €
Kaution	2382 €
Kaltmiete	1.151,00 €
Baujahr	1994
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchs-ausweis
Endenergiever-brauch	123 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	22.10.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Diese großzügig geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 109 m^2 bietet viel Platz zum Wohlfühlen und überzeugt durch helle Räumlichkeiten, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine vielseitig nutzbare Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen besonders einladend wirkt. Der schöne Parkettboden verleiht den Wohnräumen einen warmen und wohnlichen Charakter.

Auch die weiteren Räume bieten großzügige Stellflächen und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – die Wohnung lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das geräumige Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und zwei Waschbecken. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt hell und freundlich und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder Berufstätige mit erhöhtem Platzbedarf.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht für monatlich 75 € zusätzlich zur Verfügung und rundet das Angebot komfortabel ab.

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

Die Wohnung überzeugt durch eine ansprechende Ausstattung und großzügige Raumverhältnisse.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören:
- Ca. 109 m^2 Wohnfläche
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Schöner Parkettboden in den Wohnräumen
- Große Fensterflächen für eine freundliche Wohnatmosphäre
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Zwei Waschbecken im Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kellerabteil
- Pflegeleichte Fliesen im Badezimmer
- Vielseitig nutzbare Zimmer
- Tiefgaragenstellplatz für monatlich 75 € zusätzlich

Die großzügige Raumgestaltung bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und ermöglicht eine komfortable Nutzung im Alltag.

Bezug ab 01.12.2026 möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage am Pontchateau-Platz 3 in 56377 Nassau an der Lahn. Die zentrale Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit der reizvollen Umgebung des Lahntals.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Infrastruktur direkt vor der Haustür. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Besonders attraktiv ist die gute Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Nassau ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Koblenz und Limburg. Damit eignet sich die Wohnung auch hervorragend für Berufspendler.

Nassau selbst überzeugt durch seine historische Altstadt, die malerische Lage an der Lahn und die umliegenden bewaldeten Höhenzüge des Naturparks Nassau. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege, Radstrecken entlang der Lahn sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungswert.

Der Pontchateau-Platz mit seinem Brunnen und dem Blick auf die Burg Nassau unterstreicht den besonderen Charme des Standorts.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, fußläufig erreichbarer Infrastruktur und guter Anbindung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien und Berufstätige, die großzügiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

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, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Insbesondere Flächenangaben, Ausstattungsmerkmale und sonstige Objektinformationen sind vom Mietinteressenten eigenständig zu überprüfen. Irrtümer, Änderungen und eine zwischenzeitliche Vermietung bleiben vorbehalten.

Die im Exposé enthaltenen Bilder können zur Verbesserung der Darstellung hinsichtlich Helligkeit, Farbgebung und Bildqualität digital bearbeitet worden sein. Einzelne Ausstattungsdetails können visualisiert oder beispielhaft ergänzt worden sein. Maßgeblich für den tatsächlichen Zustand und den Umfang der Vermietung sind die Verhältnisse bei der Besichtigung sowie die Vereinbarungen im Mietvertrag.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein verbindliches Vertragsangebot dar.

Objekttitel

Erstbezug nach Sanierung – helle Wohnung mit Parkett, Tageslichtbad und Tiefgarage

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



Wohn- und Esszimmer



Bad



Wohnzimmer



Esszimmer



Bad



Küche

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 1



WC



Flur



Flur



Ausblick Esszimmer



Schlafzimmer 2

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

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