

**Montabaur:  
Eigentumswohnung mit  
Balkon in ruhiger Lage**

**Objekt: 06-21-001**

---



<b>Wohnfläche ca.</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1995
<b>Zimmeranzahl</b>	3
<b>Außenstellplatz</b>	1
<b>Energiedaten</b>	-V- 115,9 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas

**westerwald@naspaimmobilen.de**  
**Tel.: 0611/364-86970**



# Montabaur: Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

**Objekt: 06-21-001**



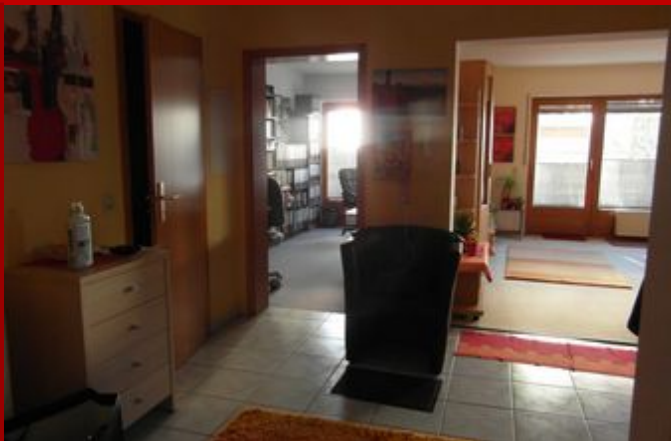
<b>Hausgeld</b>	137 €
<b>Baujahr</b>	ca. 1995
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	480 €
<b>Wohnungskategorie</b>	Erdgeschosswohnung
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	3
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Etage</b>	1. EG
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Einbauküche</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gartenbenutzung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz
<b>Kaufpreis:</b>	<b>249.000 €* 249.000 €*</b>

\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar inkl. 19% gesetzl. MwSt.

## Montabaur: Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

**Objekt:** 06-21-001

---



### Adresse

56410 Montabaur

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

### Energie

Heizungsart

Etagenheizung

Befeuerungsarten

Erdgas (leicht)

Energieausweistyp

Energieverbrauchskenwert

Energieverbrauch enthält Warmwasser



Energieverbrauchskenwert

115.9 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse

C

## **Beschreibung**

Das massiv erbaute Mehrfamilienhaus (5 WE) wurde im Jahr 1995 fertiggestellt. Das Areal ist 860 m<sup>2</sup> groß. Die hier angebotene Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss des Hauses. Zur Wohneinheit gehört auch ein PKW-Stellplatz und einen Kellerraum. Die Außenwände des Hauses sind aus 30 cm Steinen gemauert. Das Satteldach mit Gauben, wurde mit Pfannen eingedeckt und ist bis zum Wohnbereich hin gedämmt. Als Außenputz wurde ein mineralischer, weißer Oberputz ( Edelputz ) verwendet. Die Wohnung wird mittels einer eigenen Gastherme, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist, beheizt. Die Betriebskosten können separat ermittelt werden. Zur WE gehört ein Kellerraum und ein Wasch- und Trockenraum. Die Innentreppe wurde aus Stahlbeton gegossen und hat einen Steinbelag. Die Geschoßdecken wurden ebenfalls aus Stahlbeton gefertigt und mit Rauhfaser tapeziert. Alle Innenwände wurden mit einlagigem Gipsputz verputzt. Die Fußböden in der Wohnung wurden mit Fliesen bzw. Laminat belegt. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone ( mit Zugang in den Garten ). Zur Zeit ist die Wohnung vermietet. Zum Gemeinschaftseigentum gehört ein Ruheraum, sowie eine münzbetriebene Sauna.

## **Ausstattung**

Die hier angebotene Wohneinheit verfügt über ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine sehr helle und durchdachte Raumaufteilung mit 3 Zimmer (Ausgang auf den Balkon), integrierter Küche, Gäste-WC und ein Badezimmer mit Dusche. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung wird beheizt mittels einer eigenen Gastherme, diese ist auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig. Die Innentüren und Zargen sind aus Holz. In den einzelnen Räumen wurden verschiedene Materialien als Bodenbelag verwendet. Die zweifach isolierverglasten Holzfenster verfügen über Rollläden. Ein PKW- Stellplatz und ein Kellerraum gehört auch zur Wohnung.

## **Lage**

Montabaur ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und Sitz der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Rheinland-Pfalz. Die Stadt ist gleichzeitig Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, der weitere 24 Ortsgemeinden angehören. Gemäß Landesplanung ist Montabaur als Mittelzentrum ausgewiesen. Überregional bekannt sind das Schloss, das Fashion-Outlet-Center und der Bahnhof Montabaur mit ICE-Anbindung an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. Im Uhrzeigersinn, von Norden beginnend: Dernbach, Staudt, Heiligenroth, Großholbach, Girod, Steinefrenz, Heilberscheid, Nornborn, Daubach, Stahlhofen, Untershausen, Holler, Niederelbert, Arzbach, Kadenbach, Neuhäusel und Hillscheid. Bundesautobahn

3, Bundesstraße 49, Bundesstraße 255

Bahnhof Montabaur mit ICE-Teil an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main,

Himmelbergtunnel Montabaur ist durch die Regionalbahnlinie RB 29

(Unterwesterwaldbahn) (Limburg-Diez Ost-Elz Süd-Montabaur-Wirges-Siershahn) der Hessischen Landesbahn, Bereich Dreiländerbahn an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Diese wird im Auftrag des Zweckverbandes SPNV Nord nach dem Rheinland-Pfalz-Takt betrieben.

Die zwei wichtigsten Haltestellen zur Anbindung an den Regionalbusverkehr, welcher überwiegend durch Rhein-Mosel-Bus, Griesar Reisedienst und Orthen Omnibusbetrieb betrieben wird, sind Konrad-Adenauer-Platz sowie Bahnhof Montabaur/FOM. Anschluss an den Fernbusverkehr des Flixbus und der Firma Univers an der Haltestelle Bahnhof Montabaur/FOM. In den Abendstunden, außerhalb der Fahrtzeiten der Linienbusse, verkehren ab Montabaur Anruf-Sammeltaxi-Linien innerhalb der Verbandsgemeinde Montabaur. In der Stadt selbst, finden sie Kindergärten, sämtliche Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Krankenhaus.

### **Sonstige Angaben**

Das Expose wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse !

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an !

## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 06-21-001

Naspa Immobilien GmbH  
Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

Tel.: 0611/364-86970

Fax: 02663/919644

Mail: [westerwald@naspaimmobilien.de](mailto:westerwald@naspaimmobilien.de)

**[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)**

Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457, Westerburg  
Tel.: 0611/364-86970 | Fax: 02663/919644 | E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspas Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970, Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

### Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspas Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970,  
Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

### Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde