

**Montabaur: Tolle Immobilie  
mit herrlichem Grundstück  
im Herzen der Stadt  
Montabaur**

**Objekt: 06-22-003**

---



<b>Baujahr ca.</b>	1969
<b>Grundstück ca.</b>	1180m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	270m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	10
<b>Extras</b>	Garage
<b>Energieausweis</b>	- B- ; 184,44 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas

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



# Montabaur: Tolle Immobilie mit herrlichem Grundstück im Herzen der Stadt Montabaur

**Objekt:** 06-22-003

---



<b>Hauskategorie</b>	Besondere Immobilie
<b>Baujahr</b>	ca. 1969
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2017
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Zimmer</b>	10
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	6
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 270 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1180 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	3
<b>Parkplatztyp</b>	Garage
<b>Kaufpreis:</b>	<b>799.000 €*</b>

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

# Montabaur: Tolle Immobilie mit herrlichem Grundstück im Herzen der Stadt Montabaur

**Objekt:** 06-22-003



## Adresse

56410 Montabaur

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

## Energie

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Erdgas (leicht)

Energieausweistyp

Endenergiebedarf

Energieverbrauchskennwert

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

Energieeffizienzklasse

Keine Angabe

## Beschreibung

Dieses 1969 massiv erbaute freistehende Einfamilienhaus kommt einem Neubau gleich. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und könnte ohne größere Renovierungen nach Absprache bezogen werden. Dieses Objekt steht auf einem Grundstück von 1180 m<sup>2</sup> in absolut sonniger und ruhiger Lage , es ist komplett eingefriedet mit einem elektr. Hofeinfahrtrolltor bzw. einer immergrünen Hecke. Ein schön angelegter Garten lädt dazu ein, den Aufenthalt im Freien zu genießen. Die Immobilie verfügt über 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sehr hellen und großzügigen Räumen. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein sehr geräumiger Empfangsbereich , Wohnküche, Esszimmer, großzügiger Wohnbereich mit Zugang auf den Südbalkon, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, sowie ein Gäste WC. Über eine Betontreppe, welche mit Tropenholzplanken belegt ist, gelangt man ins Dachgeschoss des Hauses mit großzügigem Dielenbereich, vier Schlafzimmern, wovon zwei einen Zugang zum Westbalkon haben, sowie Badbereich mit Wanne und Dusche. Das Untergeschoss begeht man über eine mit Marmor belegte Betontreppe. Im Untergeschoss der Immobilie befinden sich eine innenliegende Garage mit elektrischem Garagentor , Technikraum, Dielenbereich, Gästezimmer, Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum , sowie ein weiteres Zimmer. Das Untergeschoss, könnte man auch zu einer kleinen Einliegerwohnung umgestalten, da es über eine normale Deckenhöhe verfügt und die Räume sehr hell und lichtdurchflutet sind.

## Ausstattung

Das Satteldach der Immobilie wurde im Jahr 2017 komplett neu mit lasierten Tonziegeln eingedeckt und gedämmt ( Aufdachdämmung ). Die Außenwände sind aus Stein gemauert, verputzt, in 2017 gestrichen und die Westseite mit einer Zierfassade in Klinkeroptik verkleidet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist. Die doppelt verglasten mit Rollläden ( teilweise elektr.) versehenen Kunststofffenster wurden 2012 erneuert. Die Böden sind mit hochwertigen Materialien belegt. Die Innentüren sind aus massivem Holz aus dem 2017. Bei der Eingangstür, handelt es sich um eine hochwertige Kunststofftür ebenfalls aus dem Jahr 2017, mit Sicherheitsschließung und videoüberwachter Gegensprechanlage. Die Ausstattung des Innenbereiches hat eine sehr hohe Qualität mit Hinblick auf Langlebigkeit und Beschaffenheit der Immobilie.

## 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, Himmelbergstunnel 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**

Wir beraten Sie gerne in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Freuen Sie sich auf eine gemeinsame Besichtigung. Gerne zeigen wir Ihnen bei einem persönlichen Termin die Immobilie, so können Sie sich selbst vom Zustand des Hauses überzeugen.

Rufen Sie uns an!

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr

## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 06-22-003

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: Naspä 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:  
Naspä 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