

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Montabaur

**Modern wohnen im Quartier Süd: 97,46 m<sup>2</sup> EG-Wohnung  
mit Loggia aus 2018**



Objekt-Nr. **OM-425985**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Feiter

Stauffenbergallee 28  
56410 Montabaur  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	17.08.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,46 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, wie Sie den Tag auf Ihrer Loggia beginnen – mit einer Tasse Kaffee, frischer Westerwaldluft und dem guten Gefühl, genau richtig zu sein.

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in der Villa Nassau ist mehr als nur ein Zuhause: Sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, ein moderner Grundriss und warme Materialien wie edles Eichenparkett schaffen eine Atmosphäre, die sofort Geborgenheit vermittelt. Der offene Wohn- und Kochbereich wird zum Mittelpunkt des Lebens – ob für ruhige Abende, gemeinsames Kochen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Das stilvolle Badezimmer mit bodengleicher Echtglasdusche, hochwertiger Ausstattung von Villeroy und Boch und eleganten Armaturen von Grohe verwandelt den Alltag in kleine Wellnessmomente. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme – barfuß, leise und komfortabel.

Dank Pelletheizung, Solarkollektoren und Dreifachverglasung wohnen Sie hier nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig und zukunftssicher. Die ruhige, grüne Umgebung des Quartier Süd verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Innenstadt und ICE-Bahnhof sind schnell erreichbar.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und Lebensgefühl legen.

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der exklusiven Villa Nassau, einem hochwertigen Wohnensemble im beliebten Quartier Süd von Montabaur. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine erstklassige Ausstattung sowie ein nachhaltiges Energiekonzept nach KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2014).

Die Fertigstellung erfolgte Anfang 2018.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz.

Wohnfläche und Aufteilung

Gesamtfläche inkl. Loggia: ca. 97,46 m<sup>2</sup>

Flur: 8,39 m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen: 34,06 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 15,35 m<sup>2</sup>

Kinder-/Arbeitszimmer: 13,45 m<sup>2</sup>

Bad: 7,91 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 2,19 m<sup>2</sup>

Garderobe: 4,13 m<sup>2</sup>

Waschraum: 2,55 m<sup>2</sup>

Loggia: 9,43 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Pelletheizung für kostengünstige und umweltfreundliche Wärme
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
- Energiesparkonzept geprüft durch Blower-Door-Test

Die Wohnung wird zum August 2026 verkauft, ist derzeit leerstehend und sofort bezugsfrei. Solvente Mietinteressenten sind bereits vorgemerkt, sofern kein Eigenbedarf besteht.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Montabaur vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur. Das Quartier Süd, entstanden auf dem Gelände der ehemaligen Westerwaldkaserne, bietet eine attraktive Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufsmöglichkeiten.

Ruhige, zentrale Lage im Süden Montabaurs

- Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Edeka, Bäckerei) fußläufig erreichbar
- Kita und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Quartier
- Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar
- ICE-Bahnhof Montabaur mit direkter Anbindung Richtung Köln und Frankfurt
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die Natur des Westerwaldes

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## WE 08 ERDGESCHOSS

### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche:	
Flur	8,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,35 m <sup>2</sup>
Kind	13,45 m <sup>2</sup>
Bad	7,91 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,13 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	34,06 m <sup>2</sup>
Waschen	2,55 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Loggia	9,43 m <sup>2</sup>

GESAMT **97,46 m<sup>2</sup>**

