

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Montabaur

### Wunderschön gelegenes Wohnhaus in Montabaur-Horresen



Objekt-Nr. **OM-454992**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **799.232 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Bach

Im Wiesengrund 34  
56410 Montabaur  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.324,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	337,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 3- Familienhaus wurde 1996 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer sehr ruhigen und grünen Lage vom bevorzugten Ortsteil Montabaur-Horresen.

Das große Grundstück von ca. 1.340m<sup>2</sup> hat eine unverbaubare Lage im Grünen mit Südausrichtung.

Das Haus hat drei Wohneinheiten, wovon die größte (Wohneinheit 1) spätestens im September 2026 frei wird.

Wohneinheiten:

Wohnung 1 (EG, 1. OG und Spitzboden): ca. 195 m<sup>2</sup> , 6 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, WC, Terrasse, Balkon

Die Wohnung 1 hat ein Sondernutzungsrecht an einem wesentlichen Teil des großen Gartens.

- freiwerdend 09.2026-

Wohnung 2 (DG): ca. 77 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon.

- vermietet-

Diese Wohneinheit kann durch Öffnen einer derzeit verschlossenen Türöffnung mit Wohneinheit № 1 verbunden werden und bietet so zusammen dann eine riesige Fläche für eine große Familie oder Mehrgenerationenwohnen.

Wohnung 3 (EG): ca. 63 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, große Terrasse und Gartennutzung

- vermietet-

Ausstattung:

- 2-fach verglaste Kunststofffenster

- Böden: Echtholzparkett und Fliesen, teilweise Fußbodenheizungen

- Abstellräume in der Wohnung sowie zu jeder Einheit ein separater Kellerraum

- Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller (derzeit jedoch nur von Wohnung 1 genutzt)

- Gas- Brennwertkessel, 2022 erneuert

Das Haus ist ideal für einen Eigennutzer, der Wohneinheit № 1 und ggf. 2 selbst nutzt die Wohneinheit 3 zur Mitfinanzierung des Objektes vermietet.

Das Haus hat eine Doppelgarage mit angrenzendem Lagerraum sowie Dachraum über der Garage, ebenfalls als Nutzfläche.

Vor dem Haus gibt es zwei weitere Stellplätze.

Das Haus ist aufgeteilt in Wohneigentum. Es kann sowohl als ganzes, also auch als einzelne Wohnungen veräußert werden.

Der hier genannte Verkaufspreis bezieht sich auf das ganze Haus.

Werden die Wohnungen einzeln veräußert, so sind die Kaufpreise wie folgt:

Wohnung 1: 521.000€

Wohnung 2: 194.000€

Wohnung 3: 158.000€

Die Jahresgesamtmieteinnahmen netto betragen derzeit 38.196€

Bevorzugt wird jedoch das Haus als Ganzes veräußert.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Horressen, einem kleinen und charmanten Ortsteil von Montabaur im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Horressen zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Horressen liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn A3 (2km bis zur Auffahrt), die eine schnelle Verbindung zu den Städten Köln und Frankfurt am Main ermöglicht. Der ICE Bahnhof Montabaur ist ebenfalls an dieser Autobahnauffahrt gelegen.

Köln und Frankfurt sind von hier aus in 30 Minuten mit der Bahn erreichbar, mit dem Auto in einer Stunde.

Die Lage ist daher auch ideal für Pendler aus Köln und Frankfurt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



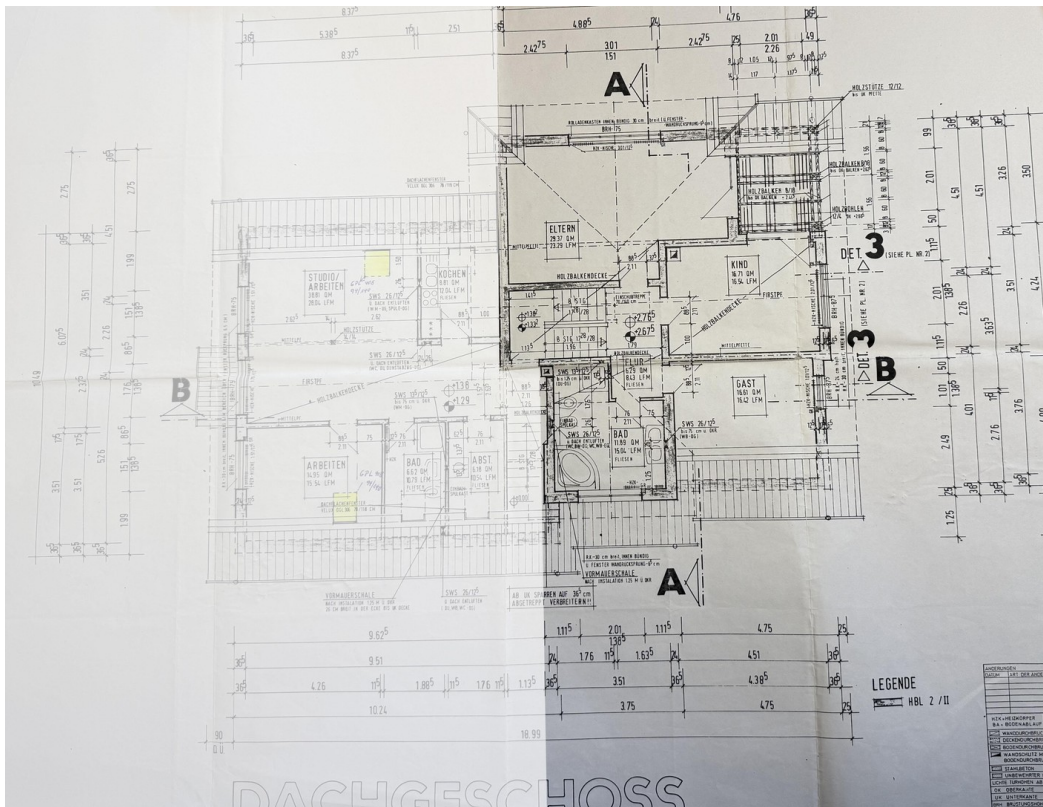
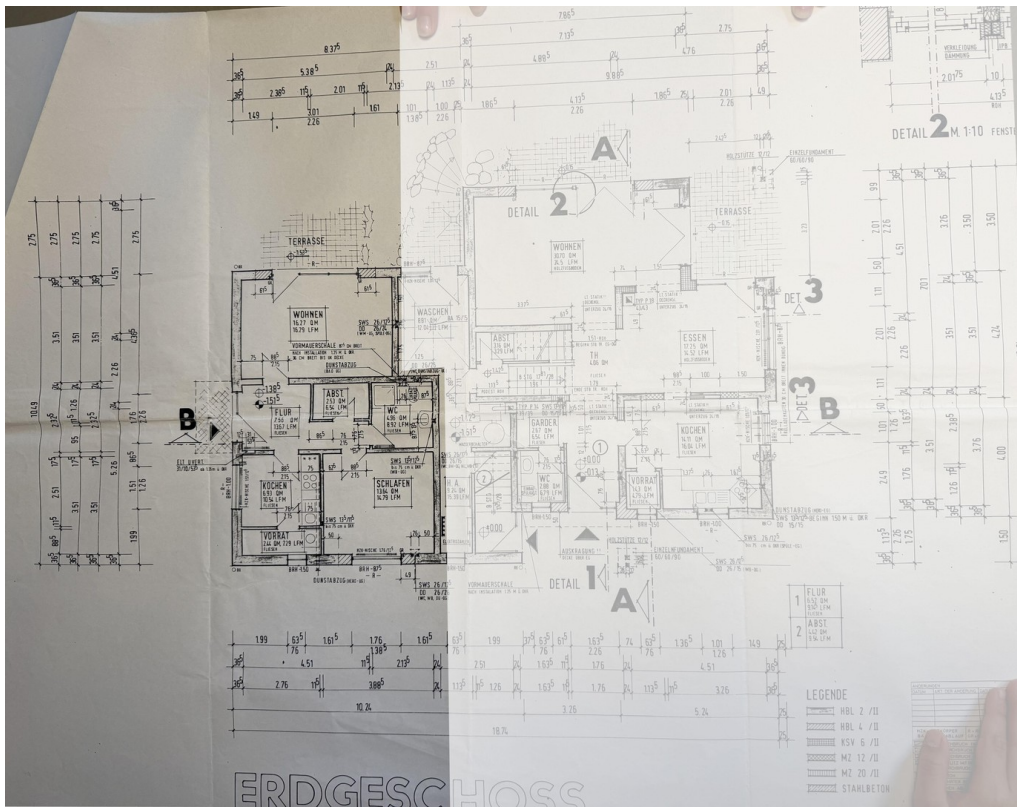
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

