

Exposé

Dachgeschosswohnung in Montabaur

Intelligentes Raumwunder mit Schlossblick



Objekt-Nr. **OM-464654**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **150.000 €**

Ansprechpartner:
Erika Rienecker

56410 Montabaur
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gesamt Objekt besteht aus 2 Häusern mit 34 Einheiten.

Häuser wurden kürzlich von außen neu gestrichen und die Balkone saniert.

Ausstattung

Überzeugend ist das Raumkonzept.

Wohnzimmer mit offener Küche.

Kleines Zimmer.

Bad mit Fenster und mit Waschmaschinenanschluss.

Abstellraum.

Fenster im Spitzboden erst kürzlich erneuert.

Über die Raumpartreppe kommt man hoch in den Spitzn

Boden zum Schlafzimmer.

Beide Fenster im Schlafzimmer auch erst kürzlich ausgetauscht.

Der Balkon hat Schlossblick mit Morgen- und Abendsonne. Die Mittagshitze steht nicht auf dem Balkon.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Seit 1.1.2026 bis 31.12.2028 gibt es eine Instandhaltungsrücklage von monatlich 307 Euro.

Lage

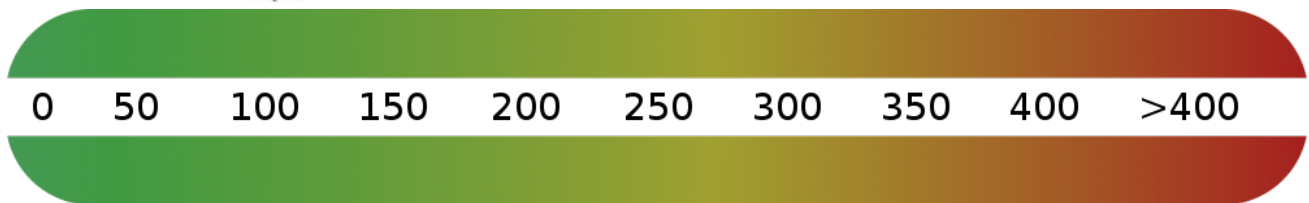
In unmittelbarer Nähe zum Rewe, 1&1 und Schulen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	105,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnbereich1

Exposé - Galerie



Wohnbereich2



Aufgang zum Spitzboden

Exposé - Galerie



Blick Aus der Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Balkon



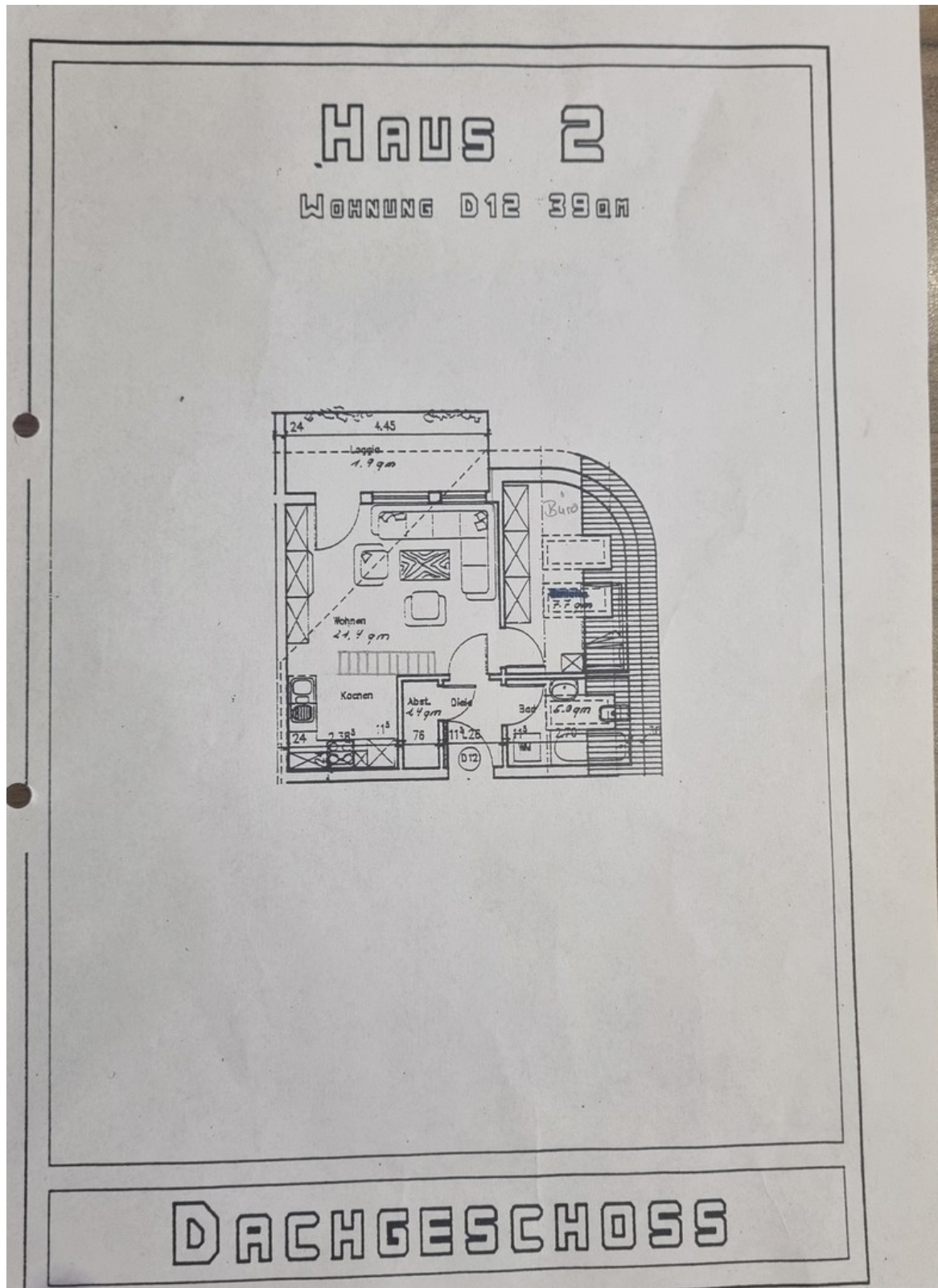
Bad

Exposé - Galerie



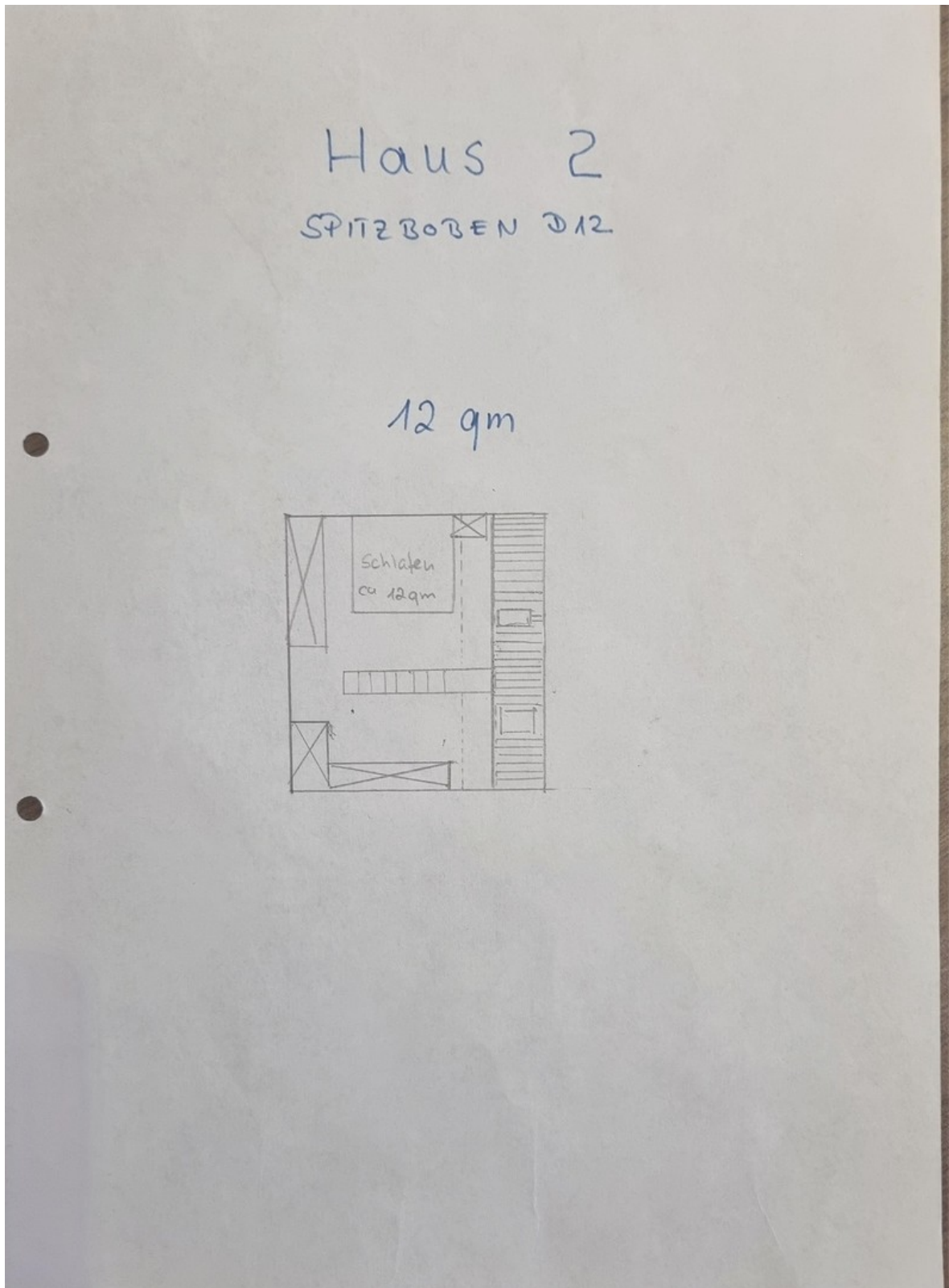
Eingang

Exposé - Grundrisse



Wohnung unten

Exposé - Grundrisse



Spitzboden

Exposé - Grundrisse

Wohnung D11

Wohnen:		
4,765x5,125	=	24,42 m ²
Küche:		
4,075x2,695-1,00x2,10	=	8,88 m ²
Schlafen:		
3,26x3,76	=	12,26 m ²
Bad:		
2,26x1,885	=	4,26 m ²
Abst.:		
0,885x1,885	=	1,67 m ²
Diele:		
3,26x1,385	=	4,52 m ²
Balkon:		
2,50x1,25/2/4	=	0,39 m ²
Loggia:		
1,76x4,75/4	=	2,09 m ²
		<hr/>
		58,49 m ²
∕. 3% Putz		1,75 m ²
		<hr/>
Wohnfläche Wohnung D11 gesamt		56,74 m ²

Wohnung D12

Wohnen/Kochen:		
4,51x3,70+2,00x2,385	=	21,46 m ²
Schlafen:		
4,20x2,70-1,00x3,60	=	7,74 m ²
Bad:		
2,70x1,885	=	5,09 m ²
Diele:		
1,135x1,885	=	2,14 m ²
Abst.:		
0,76x1,885	=	1,43 m ²
Loggia:		
1,76x4,45/4	=	1,96 m ²
		<hr/>
		39,82 m ²
∕. 3% Putz		1,19 m ²
		<hr/>
Wohnfläche Wohnung D12 gesamt		38,63 m ²

Flächenberechnung

Exposé - Grundrisse

Ergänzung zur Wohnflächenberechnung der Immobilie in 56410 Montabaur, Saarstraße 11
Eigentümer: Ehepaar Leisenheimer

Nachträglich ausgebauter Dachboden:

Grundfläche: $5,65 \times 3,80 = 21,47 \text{ m}^2$

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV):

$5,65 \times 1,36 =$	$7,68 \text{ m}^2$	
$5,65 \times 1,44/2 =$	$4,07 \text{ m}^2$	
$1,44 \times 1,20/2 =$	$-0,86 \text{ m}^2$	Treppenöffnung
	<u>$10,89 \text{ m}^2$</u>	

Herschbach, 12.12.11
Ort, Datum

Dipl. Ing. Pia Bartels
Immobilien und Services
Peter-Klöckner-Str. 8
56279 Herschbach

Unterschrift

Flächenberechnung Spitzboden