

Exposé

Einfamilienhaus in Montabaur

**Kernsaniertes, freistehendes EFH mit ausgebautem Ug,
Mietkauf möglich**



Objekt-Nr. OM-103298

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Ronald Claude
Mobil: 01525 3992886

Baumbacherstrasse 42
56410 Montabaur
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1966	Mietsicherheit	4.470 €
Grundstücksfläche	720,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	150,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	130 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Montabaur gelegenes, saniertes, EFH mit ausgebautem Untergeschoss und eigenem Eingang im Ug.

Ausstattung

Dieser Bungalow wurde im Hinblick auf die steigenden Energiekosten umfangreich saniert und ist bereit für neue Bewohner.

Er befindet sich in leichter Hanglage mit Südausrichtung auf einem 720m² großen Grundstück.

Die Immobilie ist lichtdurchflutet und eignet sich perfekt für eine kleine Familie, die ein geräumiges Zuhause sucht.

Die Wohnfläche von rund 150 m² verteilt sich auf die Ebene im Erdgeschoß mit ca. 110 m² und die Ebene im Untergeschoß mit ca. 40 m².

Im Erdgeschoß befinden sich neben der Küche mit Durchreiche der großzügige Wohn-/ Essbereich mit Echtholzparkett und direktem Zugang zur Terrasse, die zum ausgiebigen Verweilen im Freien einlädt.

Auch das helle geräumige Schlafzimmer bietet die Möglichkeit direkt in den Garten zu gelangen.

2 weitere Räume komplettieren diese Ebene und können Ihren Wünschen entsprechend als Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Büro etc. genutzt werden. Eine kleine Abstellkammer fehlt ebenfalls nicht.

Ein neues Tageslichtbad mit Fußbodenheizung vervollständigt diese Etage.

Im Untergeschoß befindet sich das zweite neue Duschbad sowie 2 weitere Zimmer, die als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum usw. genutzt werden können. Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen eigenen Eingang.

Zusätzlich sind hier noch 3 Kellerräume und eine Waschküche untergebracht.

2 Stellplätze vor dem Haus und eine neu angelegte pflegeleichte Außenanlage runden dieses Angebot ab!

Saniert wurden für über 202.000,-- €:

Neue Fenster mit 3fach Verglasung und elektrischen Rolläden, U-Wert: 0,88

Neue Eingangstüren

Komplett neue Elektro- und Satellitenanlage

Neue Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Brennwerttechnik

Neue Abdichtung mit Perimeterdämmung im UG

Neue Dacheindeckung mit neuer Dämmung

2 neue Duscbäder, eines mit Fußbodenheizung

Neue pflegeleichte Außenanlage mit 2 Abstellplätzen und neu angelegtem Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Bitte keine Haustiere bei Vermietung.

Die Immobilie steht auch zum Verkauf.

Mietkauf bei entsprechendem Eigenkapital möglich!

Bei Interesse bitte persönlich melden unter 01525 3992886

Lage

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Montabaur-Elgendorf

nur 2,0 km zur Autobahnauffahrt A3, zum ICE-Bahnhof, Outlet oder zu 1&1 usw.

Nach Koblenz oder Limburg sind es je 20 km und nach Ransbach- Baumbach 3km.

Der Bungalow ist nach Süden ausgerichtet und besitzt eine große, sonniger Terrasse und liegt ca. 300m von einem grossen Waldgebiet entfernt.

Ebenfalls in der näheren Umgebung befinden sich Kindergarten, Spielplatz

und alle Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium sowie Supermärkte

Discounter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Fernsicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Neues Bad im UG



Zimmer im UG mit eigenem Eing.

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Terrassenbereich

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht von Süden

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht von Norden

Exposé - Galerie



Küche kann übernommen werden



Küche