

Reihenhaus mit Charakter und viel Potenzial

Solide Bausubstanz, große Raumaufteilung und Top-Lage in Montabaur – bereit für Ihre eigene Handschrift



Adresse

Kurfürst-Dietrich-Straße 10
56410 Montabaur

Kaufpreis

365.000 €

keine Käuferprovision

Kontakt ausschließlich per E-Mail: jupe.immo@yahoo.com

Besichtigungstermine nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Objekt auf einen Blick

Objektart	Einfamilien-Reihenmittelhaus, Typ RES-1-M, Massivbauweise
Baujahr	1965 (Heizung, Strom- und Wasserleitungen erneuert 2001)
Wohnfläche	ca. 95 m ²
Grundstücksfläche	ca. 240 m ²
Zimmer	4 Zimmer (Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer) zzgl. Küche, Bad und Gäste-WC
Keller	vollständig unterkellert: Vorratsräume, Waschraum mit Dusche, Heizraum, direkter Gartenzugang
Ausbaupotenzial	zusätzlicher Dachboden vorhanden
Heizung	Gas-Zentralheizung (Viessmann Vitopend 200, 2001); zusätzlich Kachelofen mit Warmluftverteilung vorhanden (aktuell außer Betrieb, benötigt neuen Einsatz)
Zustand	Renovierungsbedarf bei Böden, Wänden, Decken und Fliesen – Bausubstanz und Technik solide (siehe Bildergalerie)
Außenbereich	Terrasse, Balkon, Garten
Stellplätze	2 Pkw-Stellplätze vor dem Haus + 1 Garage gegenüberliegend
Energieeffizienzklasse	F (Endenergiebedarf 194,2 kWh/(m ² ·a))
Kaufpreis	365.000 €, keine Käuferprovision
Verfügbarkeit	sofort

Objektbeschreibung

Seit 1965 war dieses solide gebaute Reihenhaus in der Kurfürst-Dietrich-Straße das Zuhause einer Familie – nun ist es Zeit für ein neues Kapitel: Die bisherige Eigentümerin ist in eine Seniorenresidenz gezogen und übergibt das Haus mit einem lachenden und einem weinenden Auge an die nächste Generation. Für eine junge Familie, die ihr Zuhause mit eigenen Ideen gestalten möchte, bietet sich hier die seltene Gelegenheit, in einer gewachsenen, ruhigen Wohnstraße mit kurzen Wegen zu Schule, Kita und Innenstadt sesshaft zu werden.

Das Haus (Typ RES-1-M) wurde in massiver Bauweise mit durchdachtem Grundriss errichtet: Im Erdgeschoss verbindet ein offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse Wohnen und Küche, ergänzt durch Diele und Gäste-WC. Im Obergeschoss liegen drei Zimmer – Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer – sowie ein Bad und ein eigener Balkon. Der komplett unterkellerte Bereich bietet Vorratsräume, einen Waschraum mit Dusche sowie den Heizraum und einen direkten Zugang zum Garten. Ein zusätzlicher Dachboden rundet das großzügige Raumangebot ab.

Wichtig für Interessenten: Dieses Haus ist ein Renovierungsobjekt – der Renovierungsbedarf ist rein optischer Natur und betrifft Böden, Wände, Decken und Fliesen, die auf Ihre persönliche Note warten. Technisch und baulich steht das Haus dagegen auf solidem Fundament: Heizung sowie Strom- und Wasserleitungen wurden 2001 komplett erneuert, und ein Glasfaseranschluss ist bereits verlegt. Der gemauerte Kachelofen mit Warmluftschächten in alle Wohnräume ist als zusätzliche Wärmequelle vorhanden, aktuell aber außer Betrieb und benötigt vor der ersten Nutzung einen

neuen Ofeneinsatz. Damit haben Sie eine solide technische Basis und können Ihre Renovierung dort einsetzen, wo sie am meisten Wirkung zeigt: bei Optik und Grundriss-Feinschliff nach Ihrem Geschmack.

Damit Sie sich das Potenzial besser vorstellen können, haben wir für zahlreiche Räume KI-gestützte Einrichtungsbeispiele erstellt – sie zeigen unverbindliche Gestaltungsideen direkt neben dem heutigen Ist-Zustand (siehe Bildergalerie).

Ausstattung im Detail

Erdgeschoss

- Diele mit Zugang zu allen Räumen
- Gäste-WC
- Küche (aktuell ohne Einbauten – bereit für Ihre individuelle Küchenplanung)
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, inkl. Kachelofen mit Warmluftverteilung (aktuell außer Betrieb, benötigt neuen Ofeneinsatz)

Obergeschoss

- Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad
- Balkon

Kellergeschoss

- Vorratsräume
- Waschaum mit Dusche
- Heizraum (Viessmann Vitopend 200, Baujahr 2001)
- Direkter Zugang zum Garten

Sonstiges

- Zusätzlicher Dachboden (ausbaufähig)
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Strom- und Wasserleitungen 2001 vollständig erneuert
- Glasfaseranschluss bereits verfügbar
- Kachelofen mit Warmluftverteilung vorhanden – aktuell außer Betrieb, benötigt vor Nutzung einen neuen Ofeneinsatz
- 2 private Stellplätze direkt vor dem Haus
- Zusätzliche Garage gegenüber dem Haus
- Garten mit Gartenhaus

Lage & Infrastruktur

Montabaur liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt am Main und Köln – der ICE-Bahnhof Montabaur liegt direkt an der Schnellfahrstrecke Köln–Frankfurt und bringt Sie in rund 30–45 Minuten in beide Metropolen. Ergänzt wird die Anbindung durch die Bundesautobahn A3 sowie die Bundesstraßen B49 und B255, die Region und Fernziele gleichermaßen gut erreichbar machen.

Nahversorgung & Alltag

- Lebensmittelmärkte, Ärzte und ein Krankenhaus in der Umgebung
- Busbahnhof mit guter ÖPNV-Anbindung
- Designer Outlet Montabaur für Shopping und Freizeit

Bildung & Familie

- Grundschulen in der Nähe
- Weiterführende Schulen inkl. Gymnasium
- Landesmusikgymnasium Rheinland-Pfalz
- ADG Business School Montabaur

Diese Kombination aus Schnellzug-Anbindung, guter Nahversorgung und einem vollständigen Bildungsangebot vor Ort macht Montabaur zu einem der familienfreundlichsten Standorte der Region.

Energieausweis – Pflichtangaben gemäß § 87 GEG

Ausweistyp	Energiebedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	194,2 kWh/(m ² ·a)
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Baujahr laut Energieausweis	1965
Gültig bis	31.03.2036

Der vollständige Energieausweis liegt vor und kann auf Anfrage eingesehen werden.

Bildergalerie: Ist-Zustand & KI-Einrichtungsideen

Zu vielen Räumen zeigen wir Ihnen direkt nebeneinander ein aktuelles Foto und ein KI-gestütztes Einrichtungsbeispiel. Die Einrichtungsbeispiele sind unverbindliche Visualisierungen zur Inspiration und nicht Bestandteil des Verkaufs – sie sollen lediglich das Potenzial der Räume veranschaulichen.



Küche – Ist-Zustand



Küche – KI-Einrichtungsidee



Küche (weitere Perspektive) – Ist-Zustand



Küche (weitere Perspektive) – KI-Einrichtungsidee



Elternschlafzimmer – Ist-Zustand



Elternschlafzimmer – KI-Einrichtungsidee



Kinderzimmer 1 – Ist-Zustand



Kinderzimmer 1 – KI-Einrichtungsidee



Kinderzimmer 2 – Ist-Zustand



Kinderzimmer 2 – KI-Einrichtungsidee



Bad (OG) – Ist-Zustand



Bad (OG) – KI-Einrichtungsidee



Flur (EG) – Ist-Zustand



Flur (EG) – KI-Einrichtungsidee



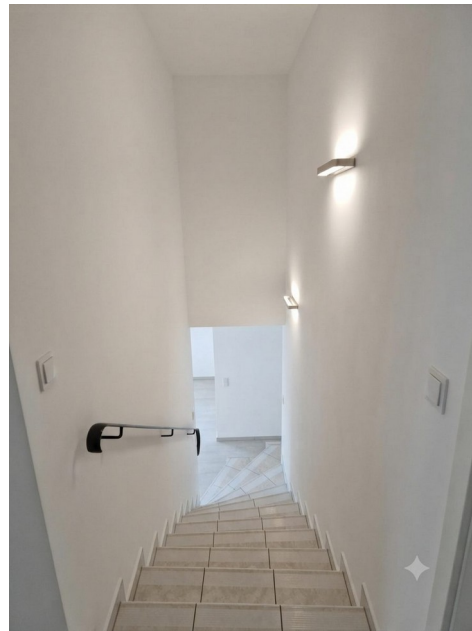
Flur (OG) – Ist-Zustand



Flur (OG) – KI-Einrichtungsidee



Treppenhaus – Ist-Zustand



Treppenhaus – KI-Einrichtungsidee



Garten – Ist-Zustand



Garten – KI-Einrichtungsidee



Dachboden – Ist-Zustand



Dachboden – KI-Einrichtungsidee



Waschraum mit Dusche (Keller) – Ist-Zustand



Waschraum mit Dusche (Keller) – KI-Einrichtungsidee



Vorratsraum (Keller) – Ist-Zustand



Vorratsraum (Keller) – KI-Einrichtungsidee



Abstellraum (Keller) – Ist-Zustand



Abstellraum (Keller) – KI-Einrichtungsidee



Gäste-WC (EG) – Ist-Zustand



Gäste-WC (EG) – KI-Einrichtungsidee



Wohnzimmer – Ist-Zustand



Wohnzimmer – KI-Einrichtungsidee



Wohnzimmer, weitere Perspektive – Ist-Zustand



Terrasse – Ist-Zustand



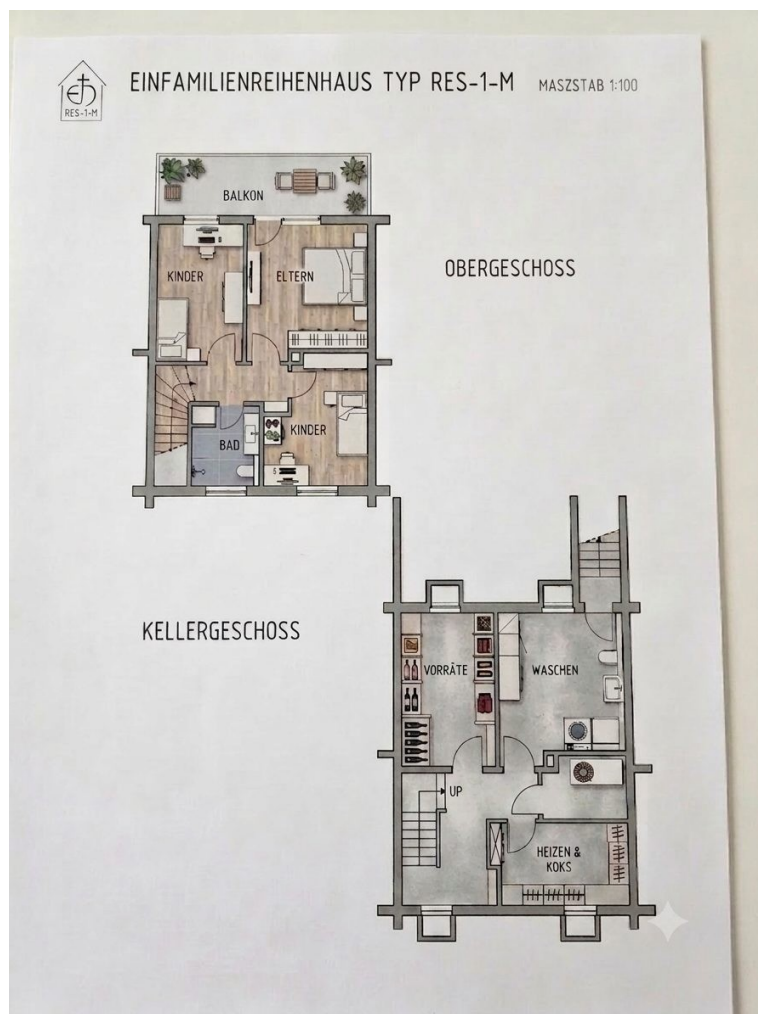
Kellerraum – Ist-Zustand

Hinweis: Alle mit „KI-Einrichtungsidee“ gekennzeichneten Bilder sind computergenerierte Visualisierungen zur Inspiration. Sie zeigen mögliche Gestaltungsrichtungen, sind unverbindlich und nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

Grundriss



Erdgeschoss



Obergeschoss & Kellergeschoss

Kontakt & Besichtigung

Dieses Haus wird privat verkauft – es fällt keine Käuferprovision an.

Kontakt ausschließlich per E-Mail: jupe.immo@yahoo.com

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder eines vergleichbaren Kapitalnachweises.

Verfügbarkeit: ab sofort.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Informationen der Eigentümerseite und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Der Energieausweis liegt vor und wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt. Die als KI-Einrichtungsidee gekennzeichneten Abbildungen sind unverbindliche, computergenerierte Visualisierungen zur Veranschaulichung des Gestaltungspotenzials und entsprechen nicht dem tatsächlichen Zustand der Räume; sie sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Dieses Exposé richtet sich diskriminierungsfrei an alle Interessenten im Sinne des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG).