

**Heiligenroth, 3-Familienhaus mit
Garage *VIRTUELLE 360°
BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE***

SCHMITT

Immobilien
seit 1964



Objekt-Nr. 1-2590

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Schmitt
Telefon: 02602 2416
Mobil: 0171 7111718

56412 Heiligenroth
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1992
Grundstücksfläche	893,00 m ²
Zimmer	7,00
Wohnfläche	300,00 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt Nr. 1-2590: Heiligenroth, 3-Familienhaus mit Garage

Baujahr: 1992

Wohnfläche: ca. 300m²

- Wohnung Erdgeschoss ca. 115m², 3 ZKB, Gäste-WC, Balkon
- Wohnung Dachgeschoss ca. 110m², 2 ZKB, Gäste-WC, Balkon + Spitzboden
- Wohnung Kellergeschoss ca. 80m², 2 ZKB, Terrasse

Grundstücksgröße: ca. 893m²

Bauweise: Massivbauweise

Fenster: doppelverglast aus Kunststoff mit Rollläden

Dach: Satteldach mit Pfannen eingedeckt

Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt in jeder Wohnung über eigene Gas-Therme

Besonderheiten:

- sehr große Balkone (nachträglich erweitert Bj. 2003)
- schöne Ortsrand-Lage mit Fernsicht
- Garage mit el. Antrieb
- KFZ-Stellplätze
- Keller
- Terrasse
- Balkone
- Kaminofen
- Keller- und Erdgeschoss derzeit gut vermietet; Dachgeschoss leerstehend

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Baujahr Heizanlage: 1992

wesentlicher Energieträger: Gas

Endenergieverbrauch: 89,2 kWh/(m²·a)

Effizienzklasse: C

gültig bis 09.07.2034

Kaufpreis: 525.000.-

Maklercourtage: 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

Gründerwerbsteuer: 5% des Kaufpreises

Notargebühren: ca. 1,5% des Kaufpreises

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit Grundrisszeichnungen und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Objekt überzeugen. Ein Termin ist nach kurzer Rücksprache mit unserem Büro möglich.

Die Angaben erfolgen laut Auskunft Dritter. Die Prüfung der Angaben obliegt dem Käufer. Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Kamin

Sonstiges

Immobilienvermittlungen, Bewertungen und Beratungen sind die Schwerpunkte unseres Tätigkeitsfeldes. Bei einer Beauftragung gehört eine kostenfreie Verkehrswertermittlung Ihrer Immobilie, die Erstellung eines Energieausweises und die professionelle Vermarktung zu unserem Service. Wir bringen die Erfahrung aus über 50-jähriger Tätigkeit in der Region Montabaur ein. So finden wir weiterhin vertrauensvolle und faire Lösungen, auch in den Verkaufsverhandlungen. Dies gilt sowohl für Käufer als auch für Verkäufer.

Geschäftsinhaber Jürgen Schmitt ist DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitglied des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus, sowie Mitglied und ehrenamtlicher Preisberichterstatter im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind unsere Makler-Dienstleistungen DIN EN 15733 zertifiziert.

Lage

Das Objekt befindet sich in schöner Ortsrandlage von Heiligenroth, einem beliebten Ort der Verbandsgemeinde Montabaur mit hervorragender Infrastruktur durch die unmittelbare Nähe zur BAB 3 und dem angrenzenden Gewerbegebiet. Im Ort selbst finden Sie einen Bäcker, einen Metzger, einen Frisör, sowie einen Kindergarten für Ihre Kleinsten. Im benachbarten Ruppach-Goldhausen gibt es eine Grundschule. Das Gewerbegebiet von Heiligenroth ist bequem zu Fuß erreichbar. Hier finden Sie Einkaufszentren, Discounter, Fachmärkte, (Fast-Food)Restaurants, Tankstellen usw.

Die 4 Km entfernte Kreisstadt Montabaur bietet als Mittelzentrum eine hohe Lebensqualität sowie gute Infrastruktur und ist bekannt durch ihre idyllische Altstadt mit ihrem Wahrzeichen hoch über der Stadt, dem Schloss, für Besucher weithin sichtbar. Der Wirtschaftsstandort Montabaur bietet als moderne Verkehrsdrehscheibe Mobilität auf allen Wegen. Für viele Unternehmen ist der Standort bereits jetzt ein logistischer Knotenpunkt in Flughafennähe. Optimale Erreichbarkeit durch:

direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A3 / A48,

Europas Hochgeschwindigkeitsnetz durch den ICE Bahnhof

Busbahnhof, 230 Busse täglich,

Regionalbahnhof, 30 Züge täglich

Anbindung an die Bundesstraßen B255 / B49.

Die Innenstadt verfügt über erstklassige Fachgeschäfte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Das nahe gelegene Fashion-Outlet-Center (FOC) komplettiert die attraktiven Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten.

Für Eltern ist es wichtig, Familie und Beruf gut miteinander vereinbaren zu können. Kindertagesstätten mit flexiblen Öffnungszeiten, ortsnahe Schulen, betreuende Grundschulen und die Ganztagschule bieten hierzu eine ideale Unterstützung. Montabaur verfügt über gute ärztliche Versorgung inkl. Klinik.

Verschiedene Bildungsmöglichkeiten:

Grundschulen

Realschule Plus

Gymnasium/ Landesmusikgymnasium

Berufsbildende Schule

Wirtschaftsgymnasium

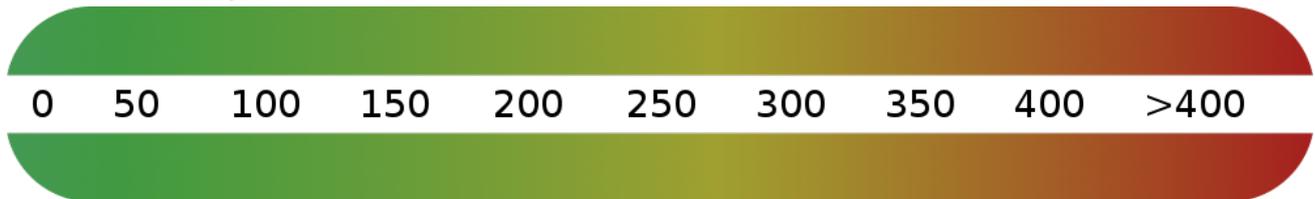
ADG Business School

Courtage

3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Ansicht



Ansicht

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Fernblick

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Garage