

# Exposé

## Maisonette in Montabaur

### Top Wohnung auf 2 Ebenen inkl. hochwertiger Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-313543**

### Maisonette

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralph Schubert  
Telefon: 0160 7010650

Brackleyst. 2  
56410 Montabaur  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	130 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle sonnige Nichtraucherwohnung auf 2 Etagen für gehobene Ansprüche in 4 Familien Wohnhaus inkl. 2 Stellplätzen, Balkon und Gartennutzung, Keller. Eingang zur Wohnung barrierefrei ebenerdig, da sich das Objekt in einer Hanglage befindet. Von der Vorderseite aus gesehen befindet sich die Wohnung im OG.

## Ausstattung

Hochwertige Marken Einbauküche mit Spülmaschine (A++), Ceran-Kochfeld, Einbauherd Umluft, Dunstabzugshaube in Edelstahl, Kühl/Gefrier/Kombination (A++), Arbeitsplatte Buche Echtholz massiv,

Das Bad mit Echtglasdusche und Badewanne befindet sich im OG. Ferner hat die Wohnung 1 Gäste WC im OG und 1 Gäste WC im DG. Parkett im Wohnbereich.

Der Wohnbereich besteht aus einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn/Essbereich. Die Sonne begleitet Sie den ganzen Tag.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wurde 2021 vollständig renoviert und ist nach wie vor in einem sehr gepflegtem neuwertigem Zustand.

Neue energiesparende Brennwerttherme 2021 mit neuester Energiespartechnik.(A++)

## Lage

Beste Wohnlage im bevorzugtem Wohngebiet "Auf dem Himmelfeld" mit unverbaubarem Blick in die Stadt und auf das Schloß Montabaur. 1 km bis ICE Bahnhof Montabaur und 500 Meter bis in die Stadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	104,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Eingang ebenerdig

# Exposé - Galerie



Schlossblick



EBK komplett eingerichtet

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Wohnbereich mit Balkon

# Exposé - Galerie



Gäste WC OG



Bad mit Badewanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Treppe DG



Dachgeschoss mit Deckenfenster

# Exposé - Galerie

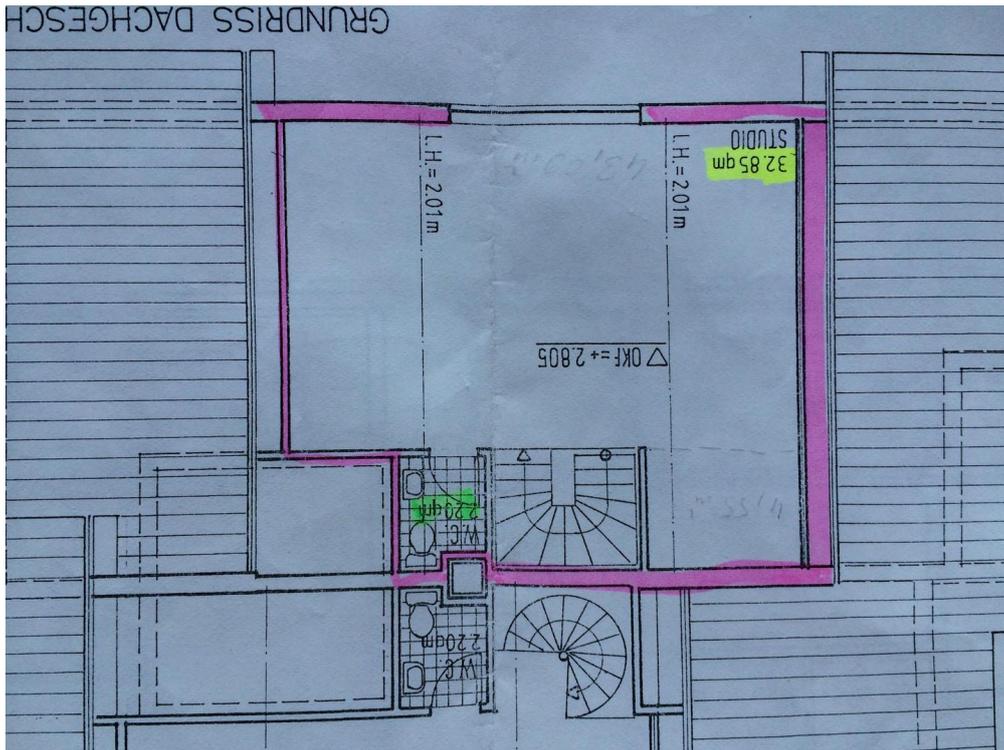


Dachgeschoss mit Seitenfenster

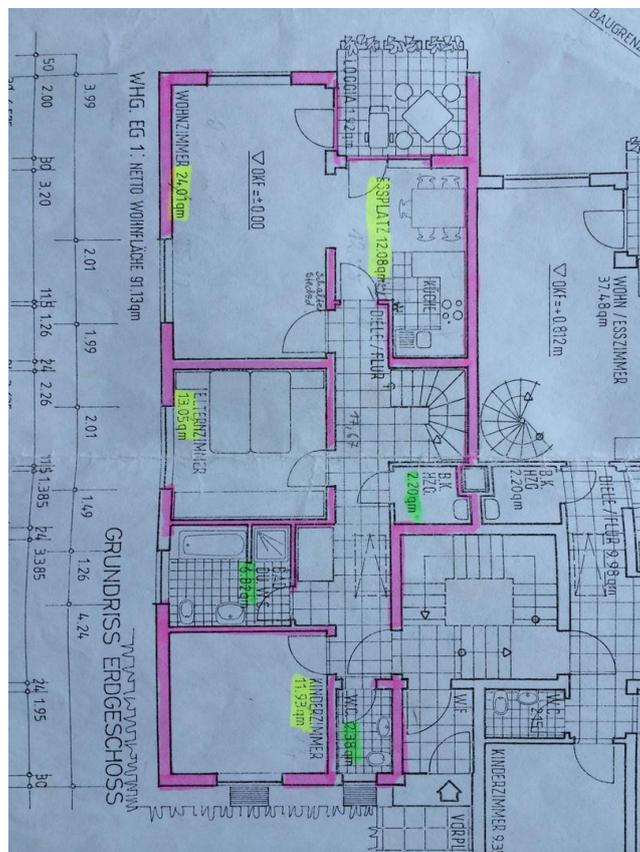


Toilette DG

# Exposé - Galerie



Grundriss DG



Grundriss OG