

Montabaur

Minimalistisches Wohn- oder Geschäftsambiente in besonderer Kombination

Property ID: 24211057

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 566 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 2.540 m²

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

At a glance

Property ID	24211057	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 566 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	13	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	7	Usable Space	ca. 180 m ²
Type of parking	12 x Outdoor parking space, 5 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.12.2034	Final Energy Demand	70.70 kWh/m ² a
Power Source	Block	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

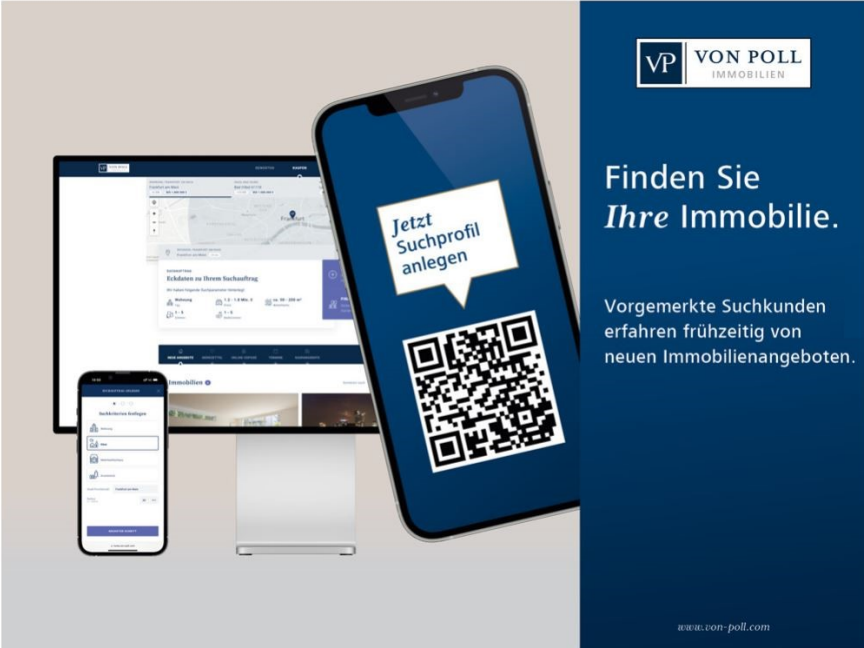
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
RECHTSANWALT
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

The property



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

A first impression

Exklusive Immobilienofferte: Ensemble aus drei einzigartigen Wohn- oder Geschäftsgebäuden Erleben Sie die perfekte Balance zwischen modernem Design, klassischem Wohnkomfort und vielseitiger Nutzbarkeit in diesem außergewöhnlichen Immobilienensemble. Objektübersicht: 1. Bauhausvilla (BJ 2015): • Architektonisches Highlight im modernen Industriestil mit ca. 280 m² Wohnfläche, voll unterkellert mit integrierter Garage für bis zu 4 PKW's • 3 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer • Separater Bürotrakt mit eigenem Eingang vorhanden oder zur weiteren vielseitigen Nutzung • Sichtbetonwände, offene Trassen für Elektroverkabelung • Hochwertige technische Ausstattung: Elektrische Raffstore- Anlage, Be- und Entlüftungsanlage, Fußbodenheizung • Raumhohe 3- fach verglaste Alufenster und offene Grundrisse für ein lichtdurchflutetes Ambiente • Viele verschiedene Außensitzbereiche auf dem ca. 1908 m² großen Grundstück oder auf den Balkonen • Das Grundstück kann im hinteren Bereich zusätzlich bebaut werden • Moderne hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Parkettböden im gesamten Haus, freistehende Badewanne und viele weitere exklusive Details. 2. Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten • ca. 180 m² Wohnfläche, je 60 m² pro Einheit • ca. 300 m² Grundstück • Baujahr ca. 1920 • Kürzlich umfassend saniert: Moderne Bäder, neue Fenster, energieeffiziente Heizanlage • Ideal für Mehrgenerationen Wohnen oder zur Vermietung 3. Moderner Bungalow mit Flachdach (BJ 2011) • ca. 120 m² Nutzfläche zzgl. Garage • ca. 332 m² Grundstück • Flexible Nutzung: Wurde bisher gewerblich genutzt, kann aber auch zu Wohnzwecken umgebaut werden • Barrierefreier Zugang • Moderne Bauweise, Grundriss kann frei nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden Grundstück & Lage: • Toreinfahrtanlage aus hochwertigem Material unterstreicht den exklusiven Charakter des Anwesens • Bis zu 11 weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden • Naturnahe Lage mit hervorragender Anbindung an städtische Infrastruktur und Autobahn • Ideal für Familien, Selbständige oder Investoren Alle 3 Immobilien werden über EIN Blockheizkraftwerk geheizt. Dieses einmalige Ensemble bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Weitere Infos erhalten Sie gerne auf Anfrage. Energieausweise der anderen Gebäude: Gebäude 2 Gebäudeinformationen: - Gebäudetyp: Freistehendes Einfamilienhaus - Baujahr Gebäude: 2011 - Baujahr Wärmeerzeuger: 2016 - Anzahl der Wohnungen: 1 - Gebäudenutzfläche (AN): 131,8 m² Energieversorgung: - Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Nah-/Fernwärme-KWK - Art der Lüftung: Fensterlüftung - Art der Kühlung: Passive Kühlung Energetische Kennwerte: - Endenergiebedarf: 161,7 kWh/(m²·a) - Primärenergiebedarf: 115,0 kWh/(m²·a) - Treibhausgasemissionen: 29,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a) Anforderungen gemäß GEG: - Primärenergiebedarf: Ist-Wert 115,0 kWh/(m²·a) (Anforderungswert: 168,4 kWh/(m²·a)) Hinweise: - Der Energieausweis basiert auf

****Berechnungen des Energiebedarfs****. - Die angegebenen Werte sind ****standardisierte Berechnungen**** und keine tatsächlichen Verbrauchswerte. - Der Energieausweis ist gültig bis ****10.12.2034****. Gebäude 3 Gebäudeinformationen: - Gebäudetyp: Freistehendes Mehrfamilienhaus - Baujahr Gebäude: 1900 - Baujahr Wärmeerzeuger: 2016 - Anzahl der Wohnungen: 3 - Gebäudenutzfläche (AN): 194,8 m² Energieversorgung: - Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Nah-/Fernwärme-KWK - Art der Lüftung^{**}: Fensterlüftung - Art der Kühlung^{**}: Passive Kühlung Energetische Kennwerte: - Endenergiebedarf: 169,6 kWh/(m²·a) - Primärenergiebedarf: 119,3 kWh/(m²·a) - Treibhausgasemissionen: 30,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a) - Energetische Qualität der Gebäudehülle (HT'): 0,74 W/(m²·K) Anforderungen gemäß GEG: - Primärenergiebedarf: Ist-Wert 119,3 kWh/(m²·a) (Anforderungswert: 126,9 kWh/(m²·a)) - Sommerlicher Wärmeschutz: Eingehaltet Hinweise: - Der Energieausweis basiert auf Berechnungen des Energiebedarfs. - Die angegebenen Werte sind standardisierte Berechnungen und keine tatsächlichen Verbrauchswerte. - Der Energieausweis ist gültig bis 10.12.2034.

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

All about the location

Das Objekt befindet sich in der Verbandsgemeinde Montabaur, nur wenige Kilometer vom Zentrum entfernt. Im Ort selber finden Sie einen Kindergarten, einen Metzger, einen Friseur, sowie zahlreiche Vereine. Weiterführende Schulen finden Sie in Montabaur. Den ICE-Bahnhof in Montabaur erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Dies macht diese Immobilie vor allem für Pendler interessant, da Sie mit dem ICE bequem in ca. 30 Minuten die Ballungszentren Köln und Frankfurt erreichen.

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 70.70 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com