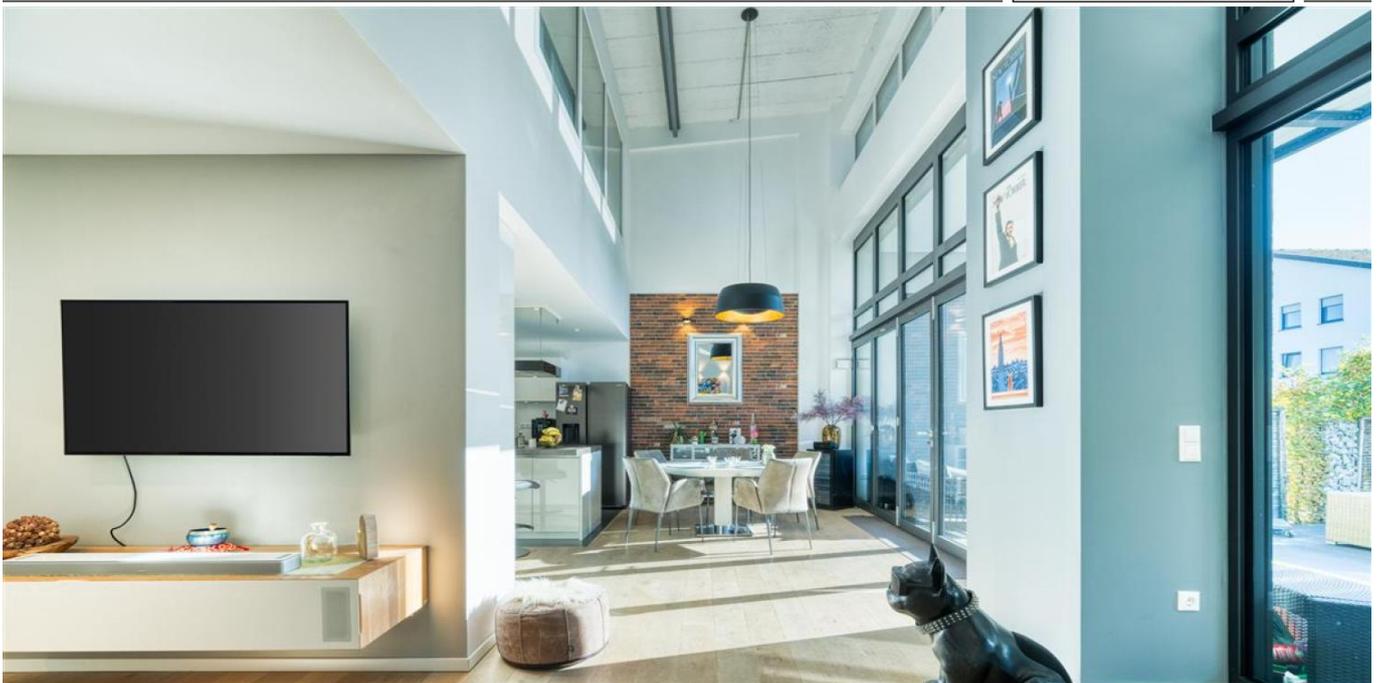


Montabaur

# Urbanes Wohnen im Luxus- Loft mit unvergleichlichen Ambiente

????????? ??????????: 24211056



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 815.000 EUR • ??????????: ca. 239 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 571 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24211056 - 56410 Montabaur

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ??? ??????

????????? ??????????	24211056	????? ???????	815.000 EUR
????????????	ca. 239 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	4		
?????????		?????????	???????
?????????	2	??????????????	
????? ?????????????	2016		
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24211056 - 56410 Montabaur

????????????? ???? ???????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????????	????????? ??????? ????????????	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ????????? ???	25.07.2027	???????????? ???????????? ????????????	A
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????	2016

??????? ???????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



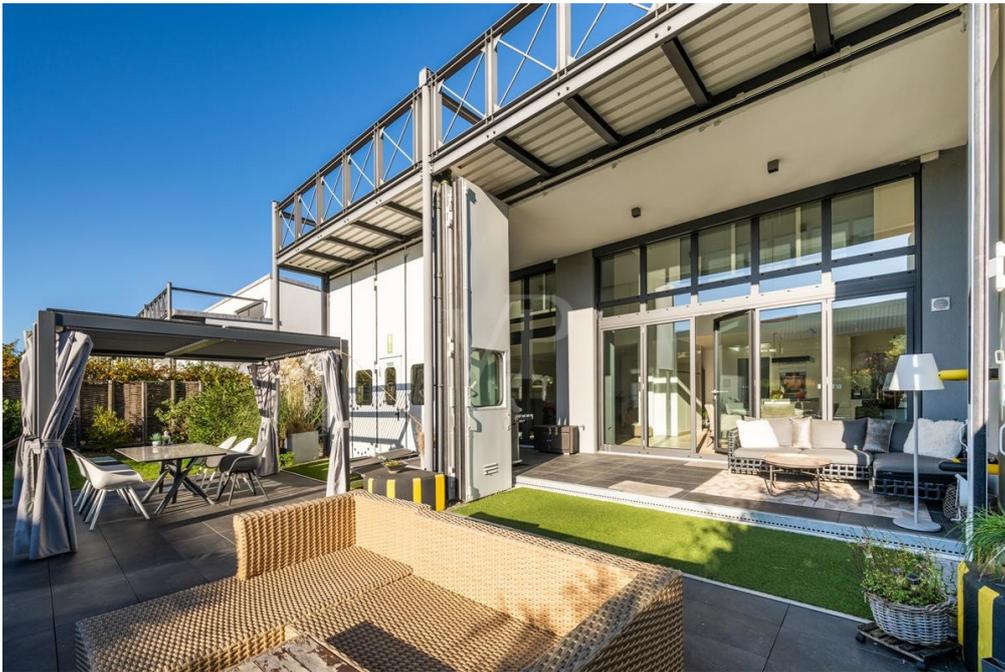
??????? ???????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ???????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



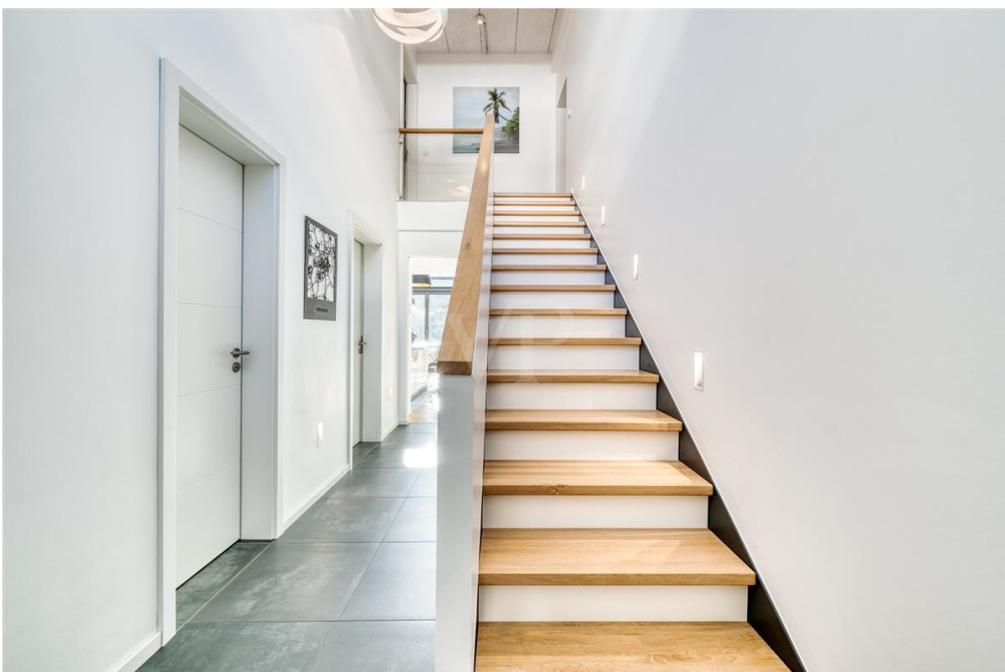
???????? ??????????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ?????????



??????? ????????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



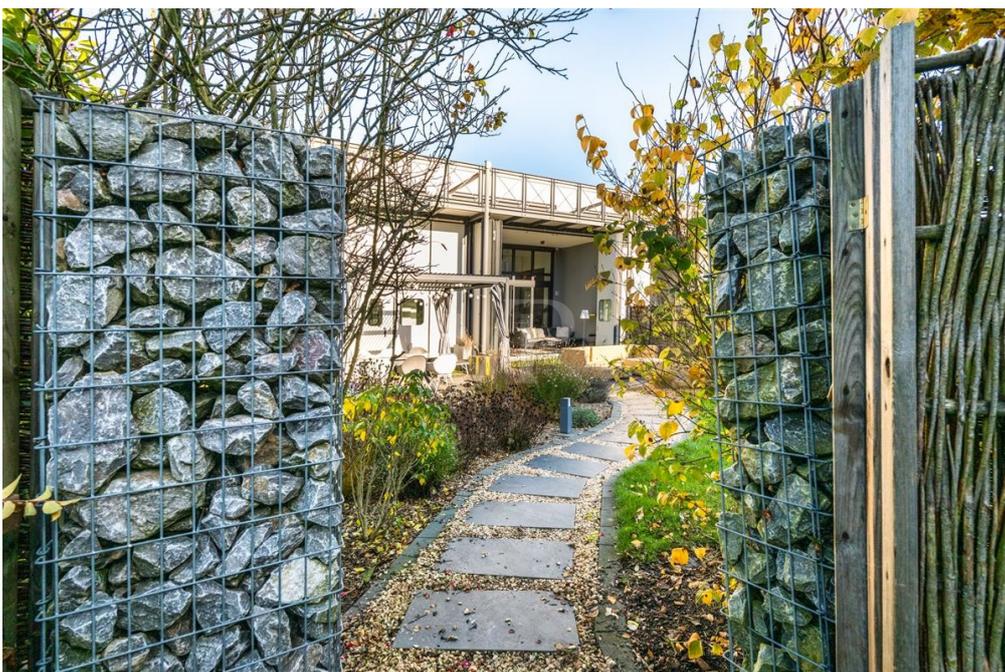
??????? ???????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ???????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



??????? ???????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
11.000.000 €  
VERKEHRSVOLUMEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
**2022**  
5 Sterne

TOP 100  
In den 100  
Immobilienstars in Europa  
**VON POLL** absolute  
EXCELLENZ

**Capital**  
PREISGEWANN  
**Top-Makler Koblenz**  
2022  
**5 Sterne**  
Preisvergleich  
von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 24211056 - 56410 Montabaur

?? ????????



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](http://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](http://www.vp-finance.de)

??????? ????????: 24211056 - 56410 Montabaur

??? ?????? ???????????

Hier erwartet Sie historischer Charme und modernes Design in einem! Wohnen in einer ehemaligen Fahrzeughalle der Bundeswehr mit original erhaltenen Toren, die einen einzigartigen Loft- Charakter schaffen. 2016 wurde dieses Gebäude in hochwertiger Ausstattung im ehemaligen Kasernengelände kernsaniert. Heute erwartet Sie eine moderne Einbauküche, exklusive Parkettböden und Designbäder sowie raumhohe Fensterfronten mit Zugang zu einem geräumigen Wintergarten, der den Industriecharme unterstreicht. Der Mix aus Holz und Beton sind weitere Argumente für Liebhaber des Besonderen. Ein traumhaft angelegter und sichtgeschützter Garten mit saisonalem Baumbestand und verschiedenen Sitzbereichen bietet vor allem Naturliebhaber einen idealen Rückzugsort mitten in der Stadt. Ein überdachter XXL- Stellplatz mit Platz für 2 PKW`s, 2 zusätzliche Parkplätze am Grundstück und ein Keller- Ersatzraum runden dieses exklusive Loft ab.

??????? ????????: 24211056 - 56410 Montabaur

??? ??? ??? ????????????

Montabaur stellt mit seinen knapp 14.500 Einwohnern das Tor zum Rhein-Main Gebiet dar. Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Style Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

??????? ?????????: 24211056 - 56410 Montabaur

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 49.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ?????????: 24211056 - 56410 Montabaur

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)