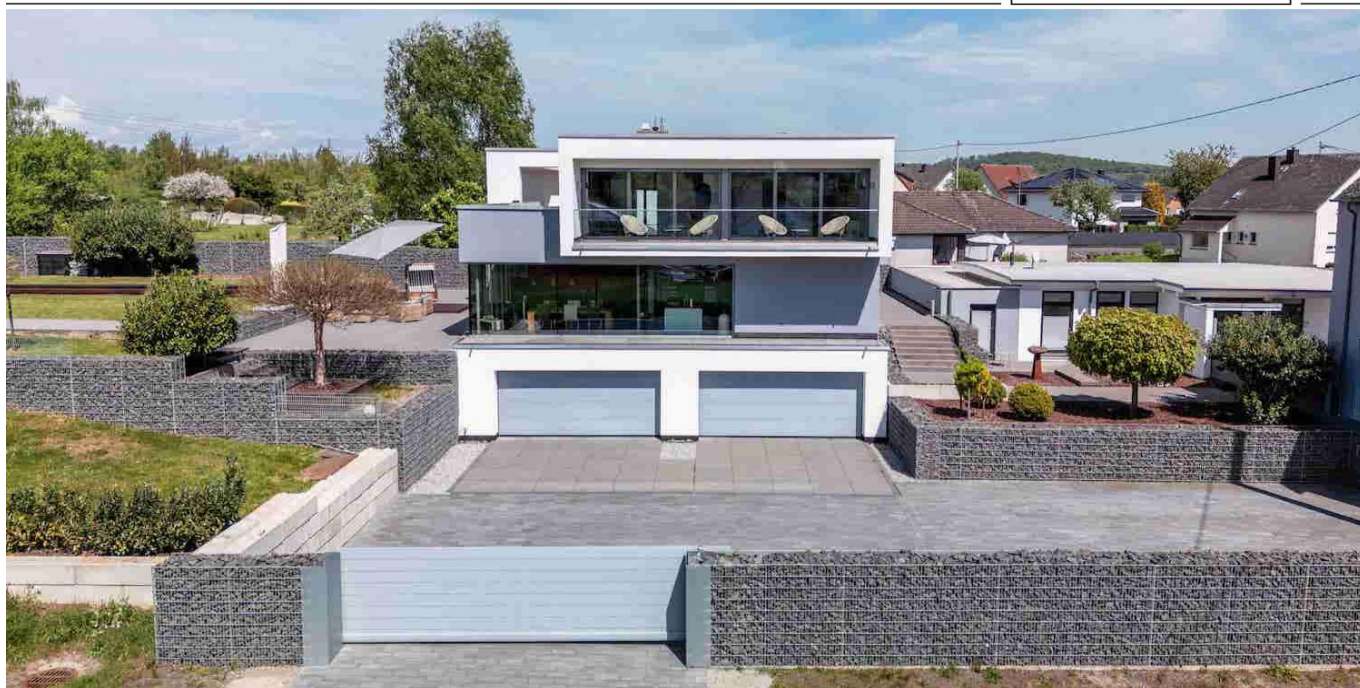


Montabaur

Minimalistisches Wohn- und Geschäftsambiente in besonderer Kombination, 3 km zur A3

CODE DU BIEN: 24211057



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 566 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.540 m²

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24211057
Surface habitable	ca. 566 m²
Pièces	13
Chambres à coucher	8
Salles de bains	7
Place de stationnement	12 x surface libre, 5 x Garage

Prix d'achat	2.850.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 180 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.12.2034	Consommation d'énergie	70.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



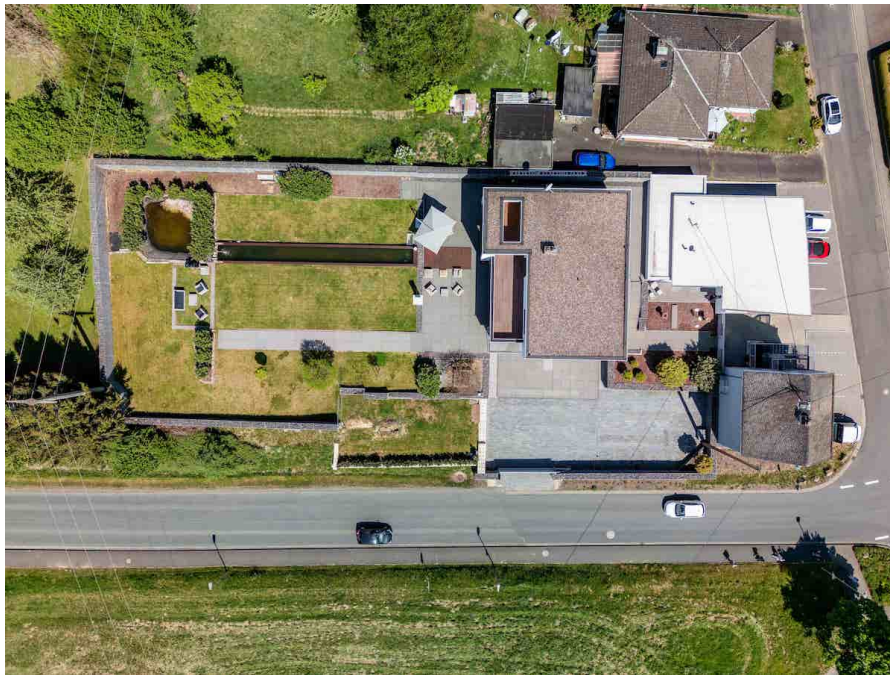
CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété





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
KUNDENSÜßER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

Une première impression

Exklusive Immobilienofferte:

Ensemble aus drei einzigartigen Wohn- und Geschäftsgebäuden

Erleben Sie die perfekte Balance zwischen modernem Design, klassischem Wohnkomfort und vielseitiger Nutzbarkeit in diesem außergewöhnlichen Immobilienensemble.

Objektübersicht:

1. Bauhausvilla (Baujahr 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.

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com