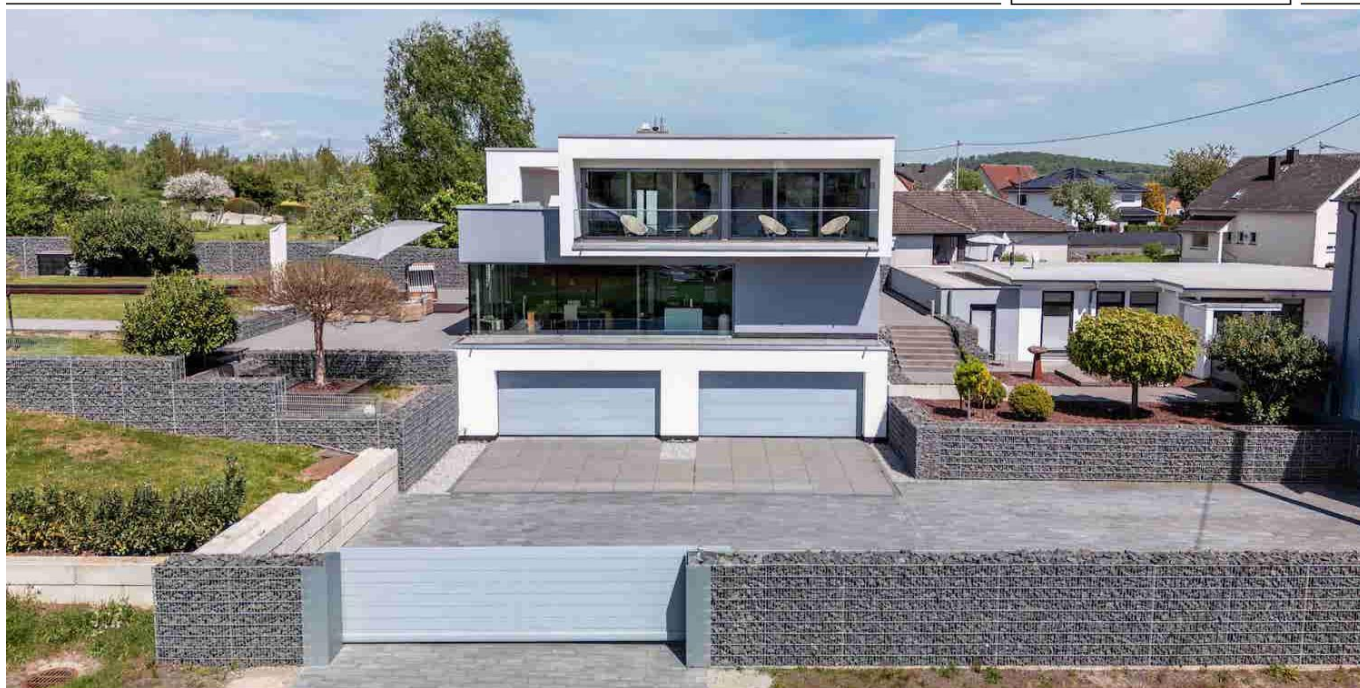


Montabaur

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

CODICE OGGETTO: 24211057



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 566 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.540 m²

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24211057	Prezzo d'acquisto	2.850.000 EUR
Superficie netta	ca. 566 m²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	7	Superficie lorda	ca. 180 m²
Garage/Posto auto	12 x superficie libera, 5 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.12.2034	Consumo energetico	70.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

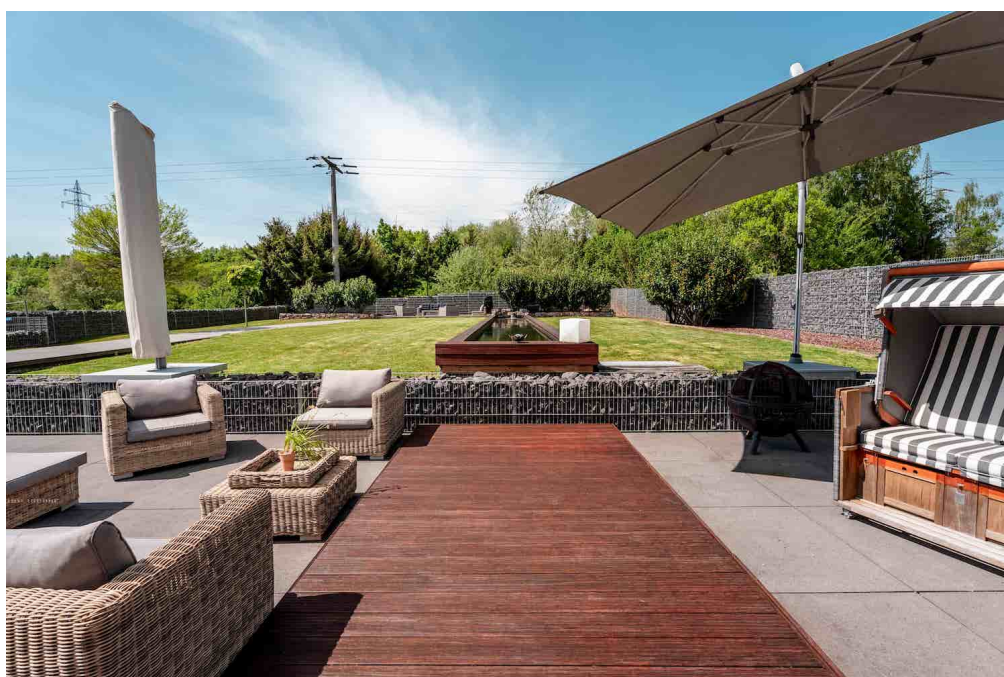
CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



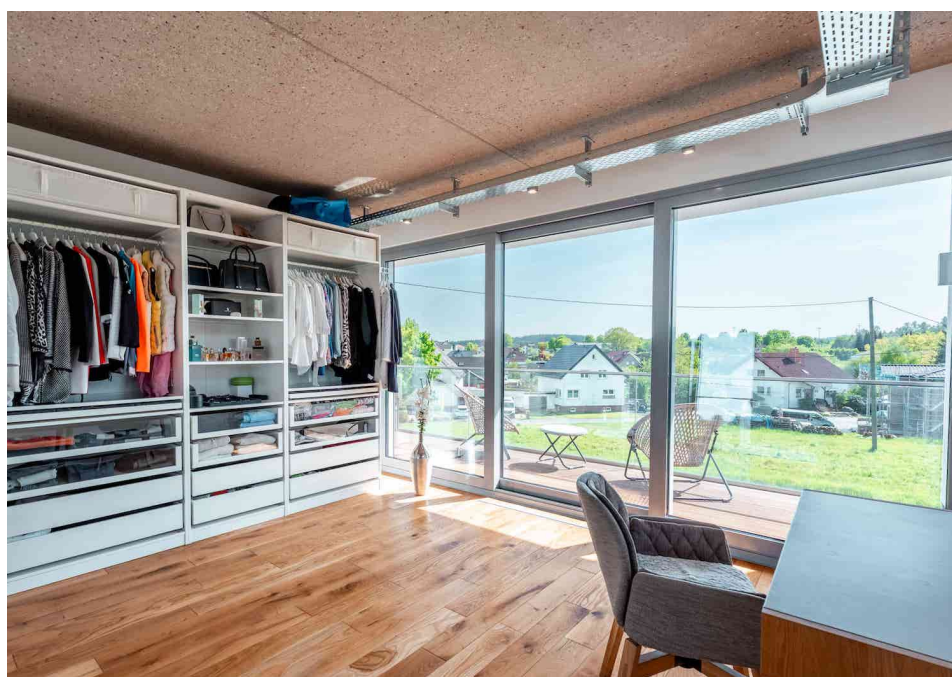
CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



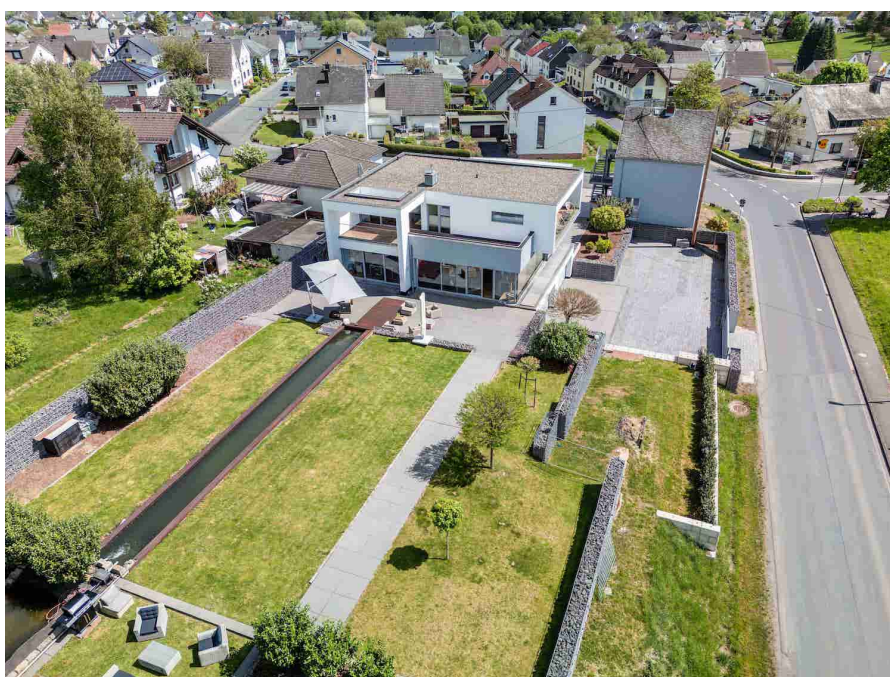
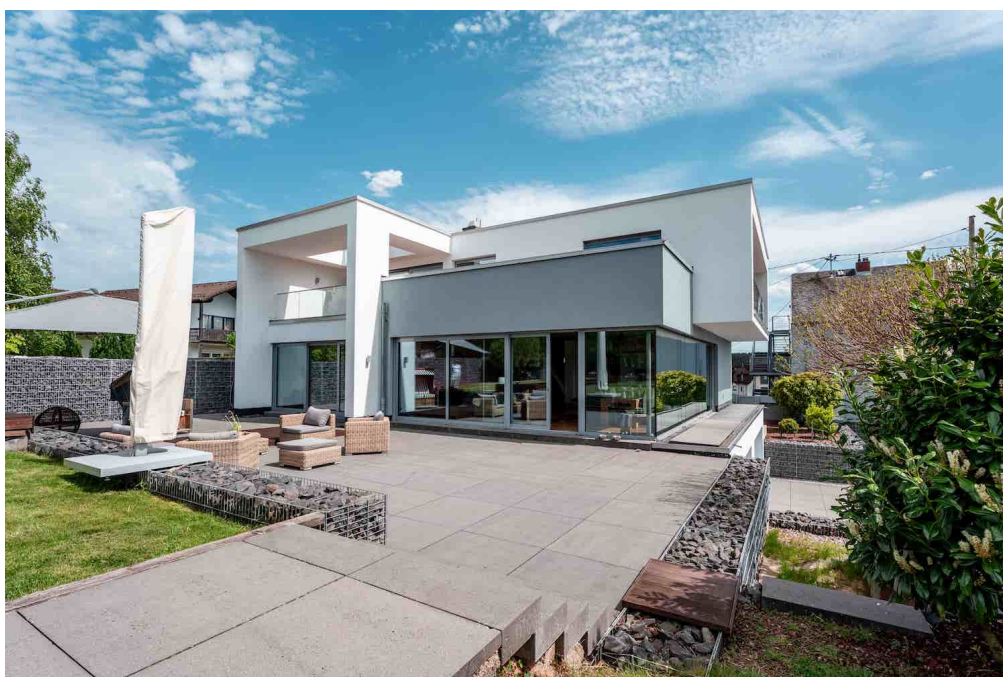
CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



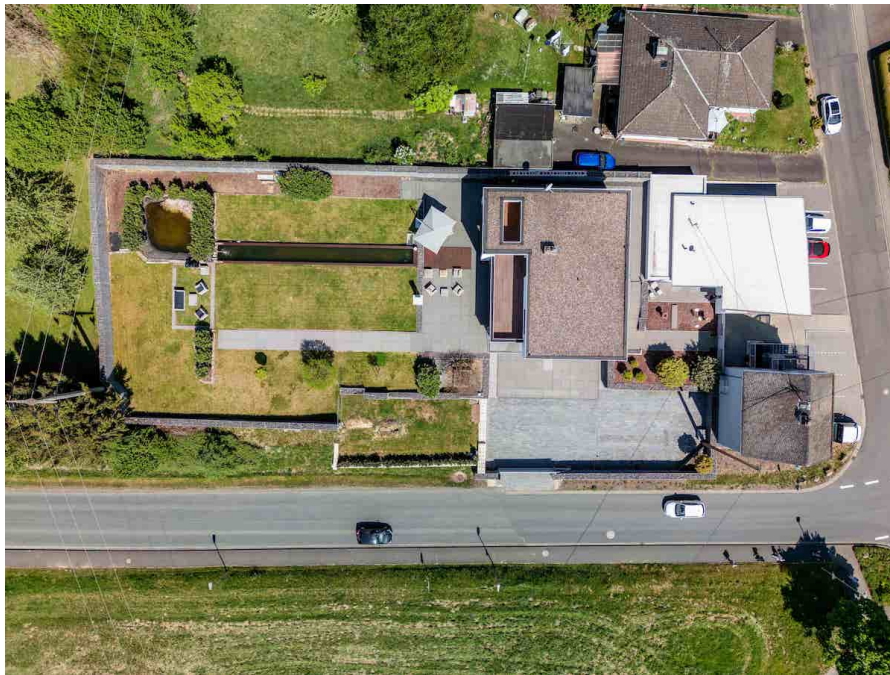
CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà





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

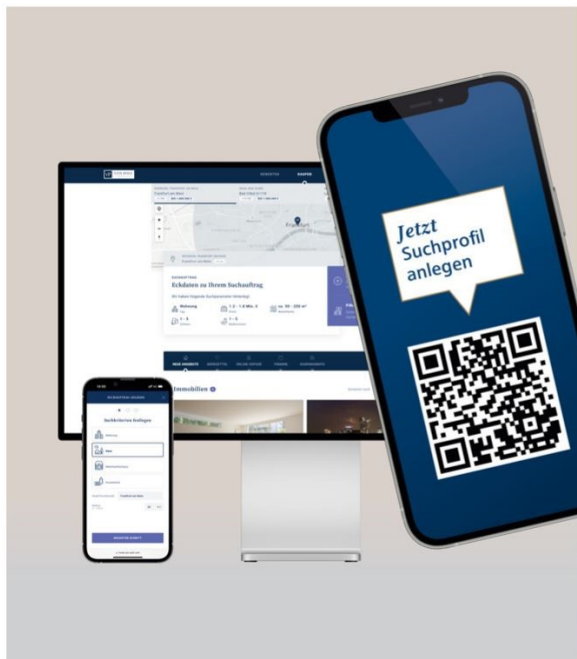
FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSÜßER
2024
VERGLEICH DER
KUNDENBESURFUGUNG
IM JAHRE 2024

VP
Beste Immobilienmakler
2023
5 Sterne
1. Platz in Rheinland
Im Jahr 2023
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
Im Jahr 2023
Top-Makler Koblenz
5 Sterne
VON POLL IMMOBILIEN

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



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!

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

Dettagli dei servizi

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.

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24211057 - 56410 Montabaur

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com