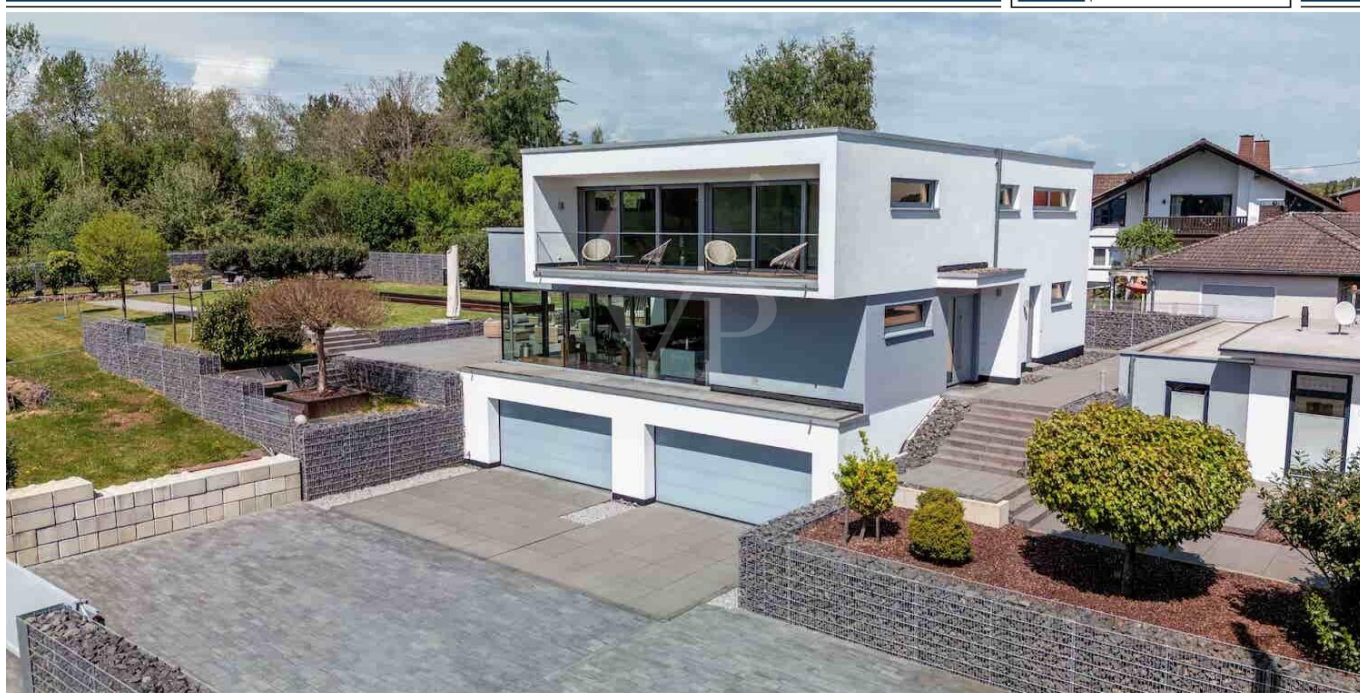


Montabaur

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

Objektnummer: 24211057



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

**KAUFPREIS: 2.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 566 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2.540 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Auf einen Blick

|              |                            |             |                                                                           |
|--------------|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24211057                   | Kaufpreis   | 2.850.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 566 m <sup>2</sup>     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 13                         |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 8                          |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 7                          |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 12 x Freiplatz, 5 x Garage | Bauweise    | Massiv                                                                    |
|              |                            | Nutzfläche  | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                            | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Heizungsart                  | Zentralheizung     |
| Energieausweis<br>gültig bis | 10.12.2034         |
| Befuerung                    | Blockheizkraftwerk |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Energieausweis                 | BEDARF        |
| Endenergiebedarf               | 70.70 kWh/m²a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | B             |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 2014          |



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

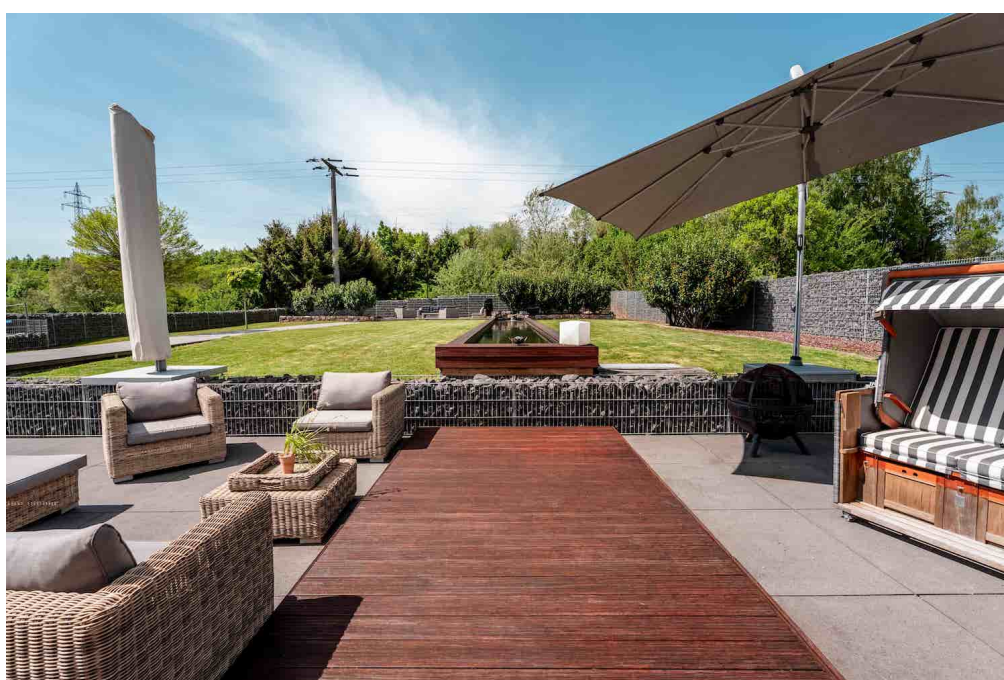
## Die Immobilie





Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie





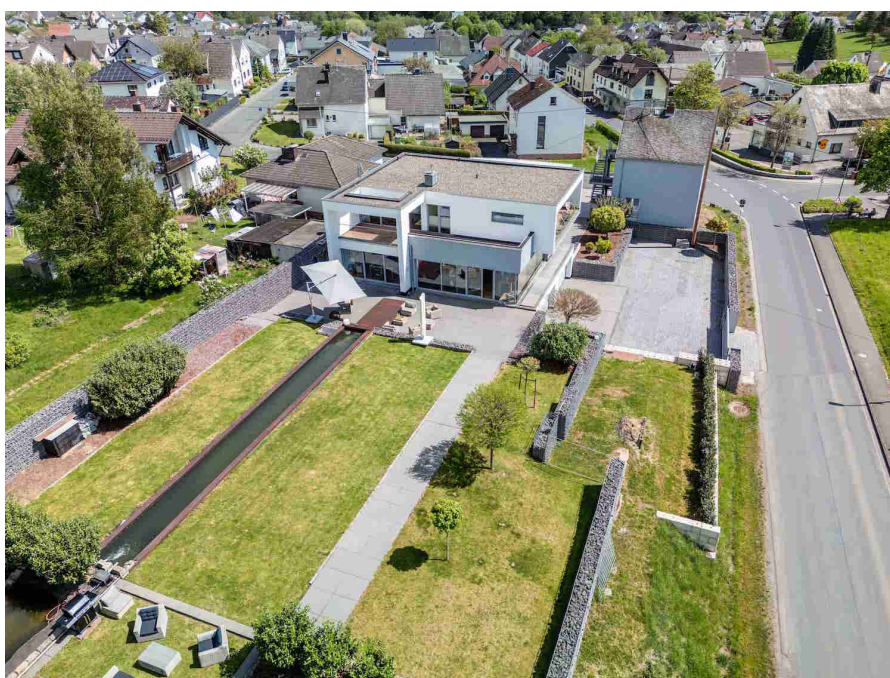
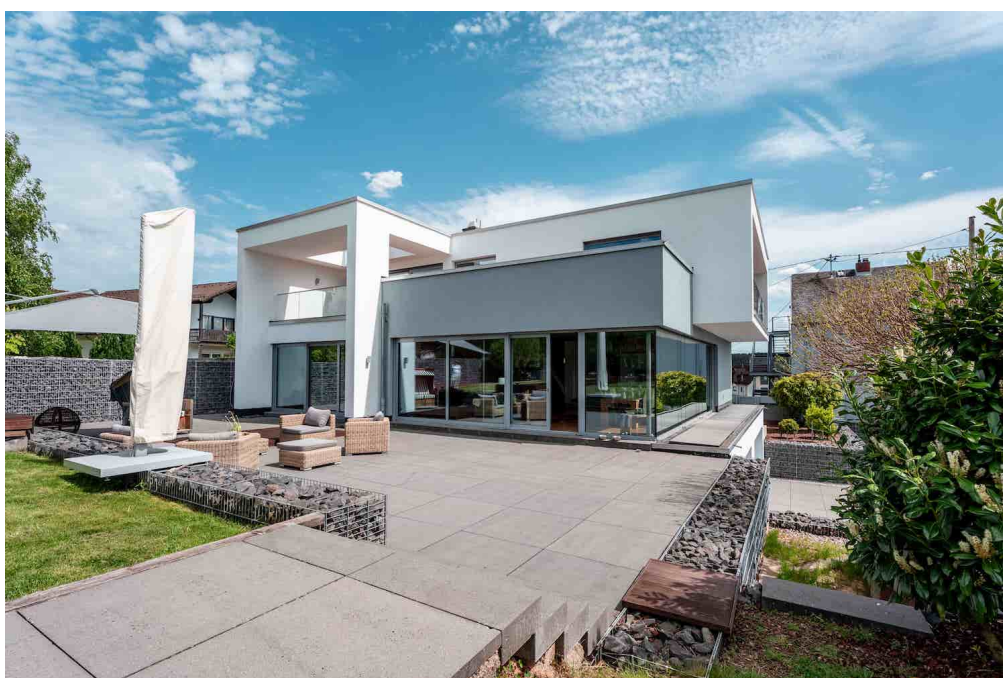
Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

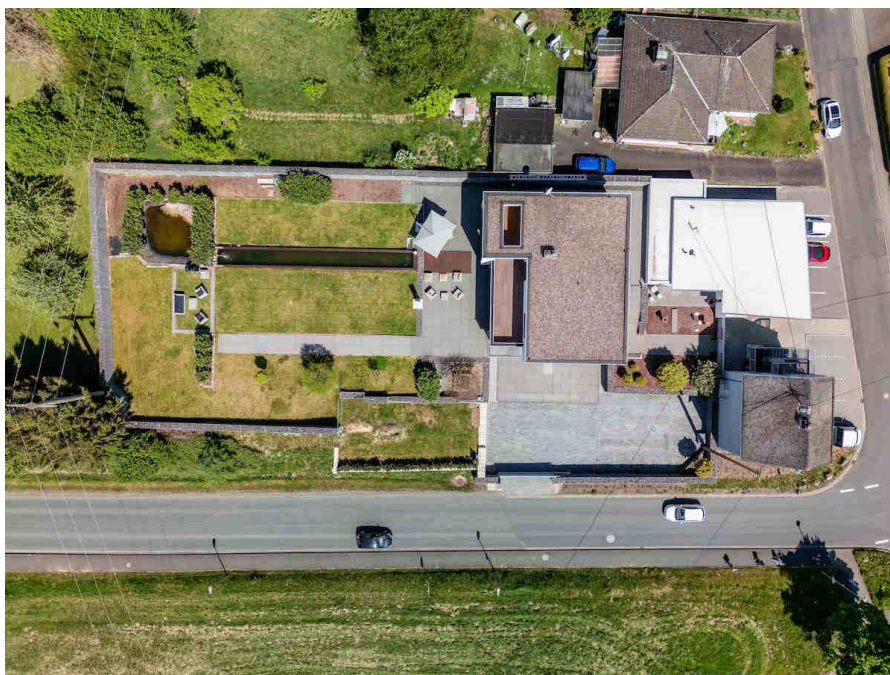
## Die Immobilie





Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

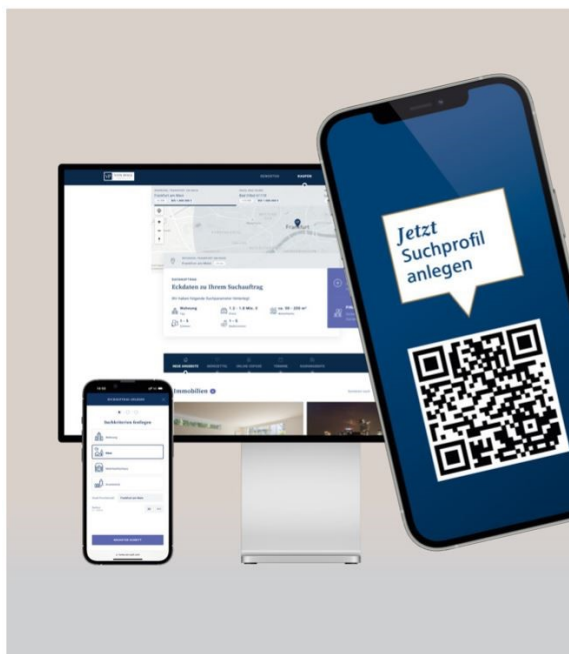
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AUSWERTER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie

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!



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



**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Ein erster Eindruck

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, je 60 m<sup>2</sup> pro Einheit
- ca. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Garage
- ca. 332 m<sup>2</sup> 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.**

**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Ausstattung und Details

Energieausweise der anderen Gebäude:

Gebäude 2

Gebäudeinformationen:

- Gebäudetyp: Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr Gebäude: 2011
- Baujahr Wärmeerzeuger: 2016
- Anzahl der Wohnungen: 1
- Gebäudenutzfläche (AN): 131,8 m<sup>2</sup>

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/(m<sup>2</sup>·a)
- Primärenergiebedarf: 115,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Treibhausgasemissionen: 29,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG:

- Primärenergiebedarf: Ist-Wert 115,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (Anforderungswert: 168,4 kWh/(m<sup>2</sup>·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 m<sup>2</sup>

Energieversorgung:

- Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Nah-/Fernwärme-KWK
- Art der Lüftung<sup>\*\*</sup>: Fensterlüftung
- Art der Kühlung<sup>\*\*</sup>: Passive Kühlung

Energetische Kennwerte:

- Endenergiebedarf: 169,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Primärenergiebedarf: 119,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



- Treibhausgasemissionen: 30,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)
- Energetische Qualität der Gebäudehülle (HT'): 0,74 W/(m<sup>2</sup>·K)

Anforderungen gemäß GEG:

- Primärenergiebedarf: Ist-Wert 119,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (Anforderungswert: 126,9 kWh/(m<sup>2</sup>·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.

**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 70.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistorauszugs, 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.



**Objektnummer: 24211057 - 56410 Montabaur**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Bender**

---

**Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz**

**Tel.: +49 261 - 97 36 907 0**

**E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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