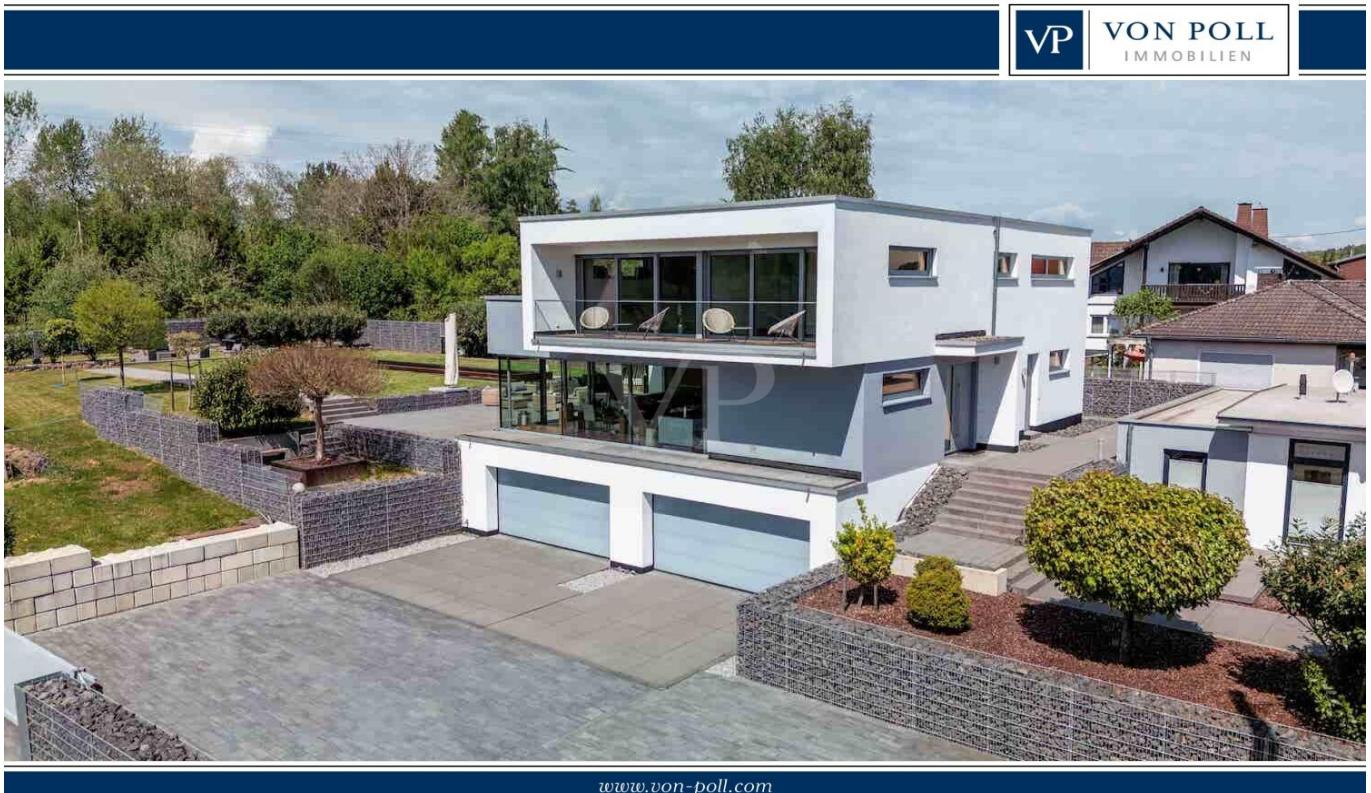


Montabaur

# Minimalist living and business environment in a unique combination, 3 km to the A3 motorway

*Property ID: 24211057*



**PURCHASE PRICE: 2.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 566 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 2.540 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

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

**Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur**

## At a glance

Property ID	<b>24211057</b>
Living Space	<b>ca. 566 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>13</b>
Bedrooms	<b>8</b>
Bathrooms	<b>7</b>
Type of parking	<b>12 x Outdoor parking space, 5 x Garage</b>

Purchase Price	<b>2.850.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Usable Space	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
Equipment	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>

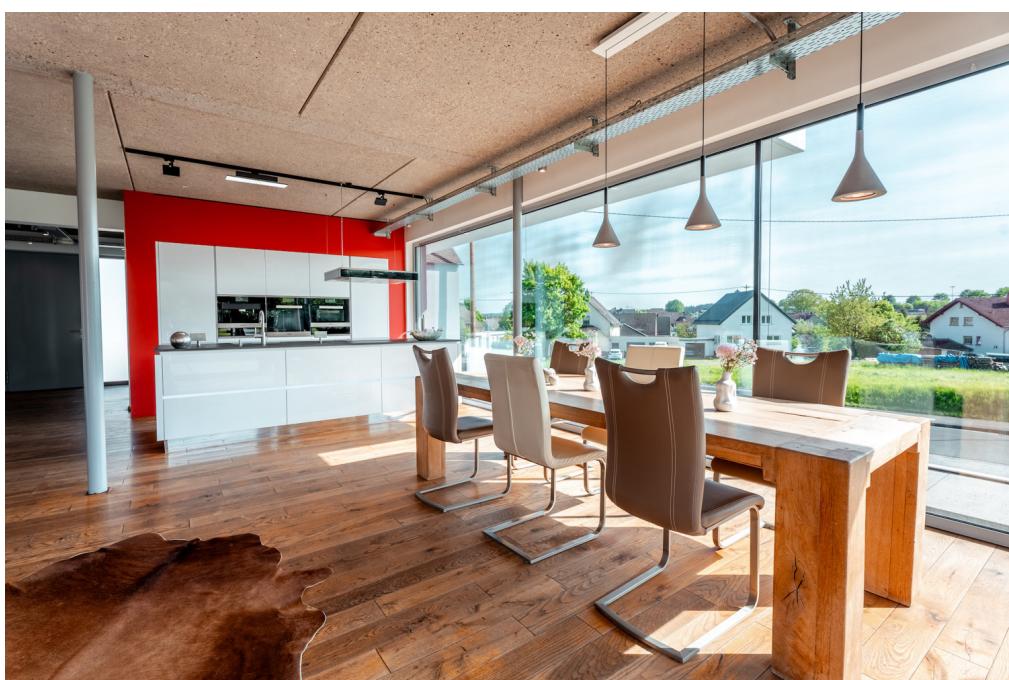
**Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur**

## 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 <sup>2</sup> a
Power Source	Block	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2014

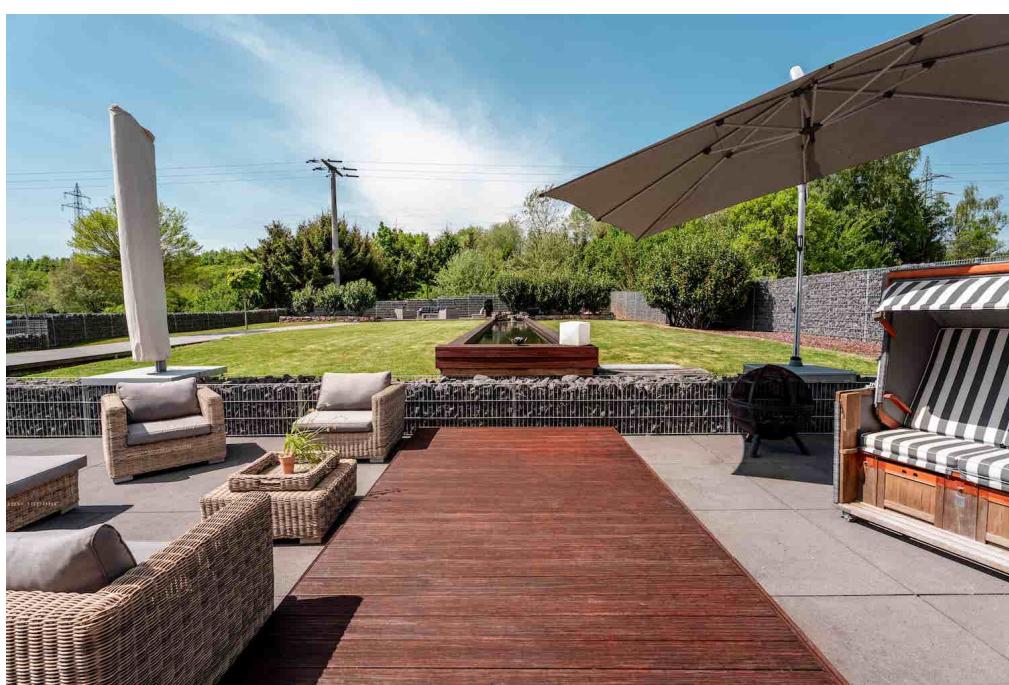
Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



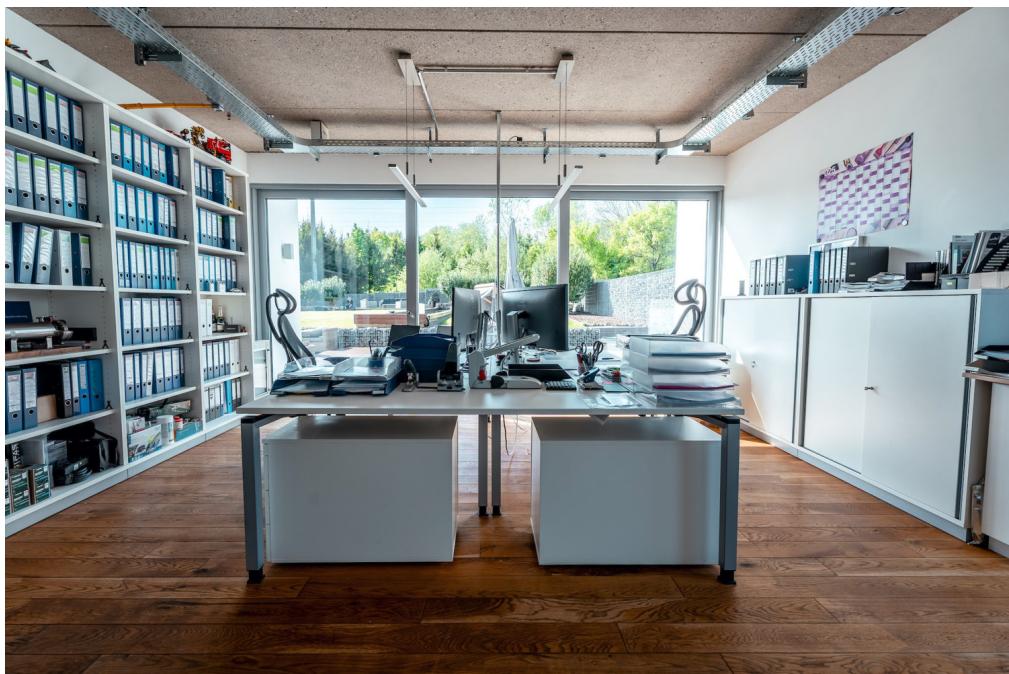
Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



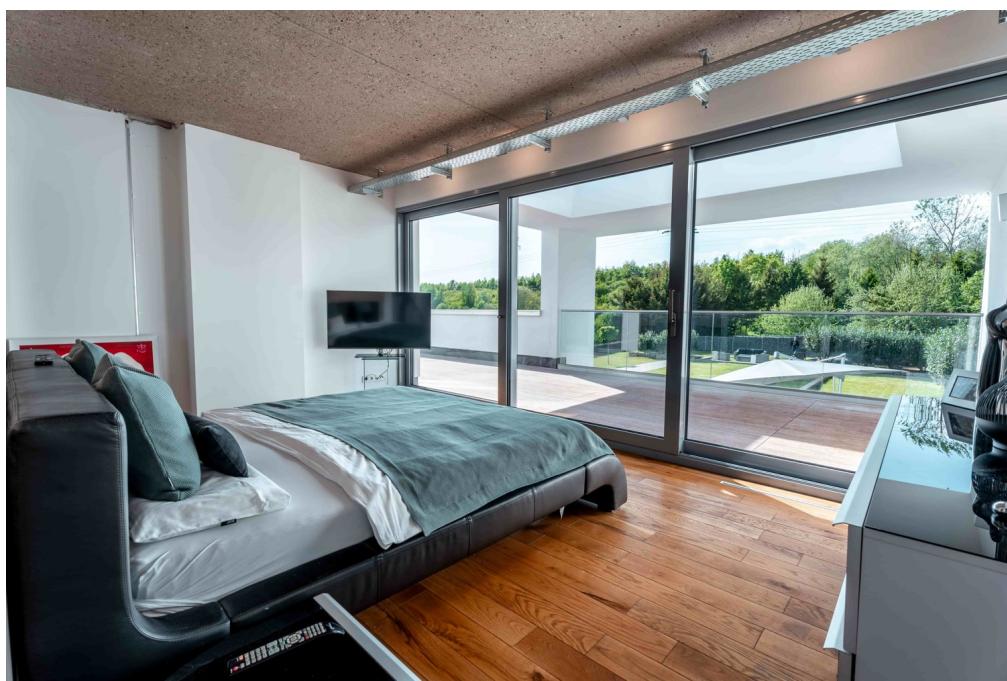
Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



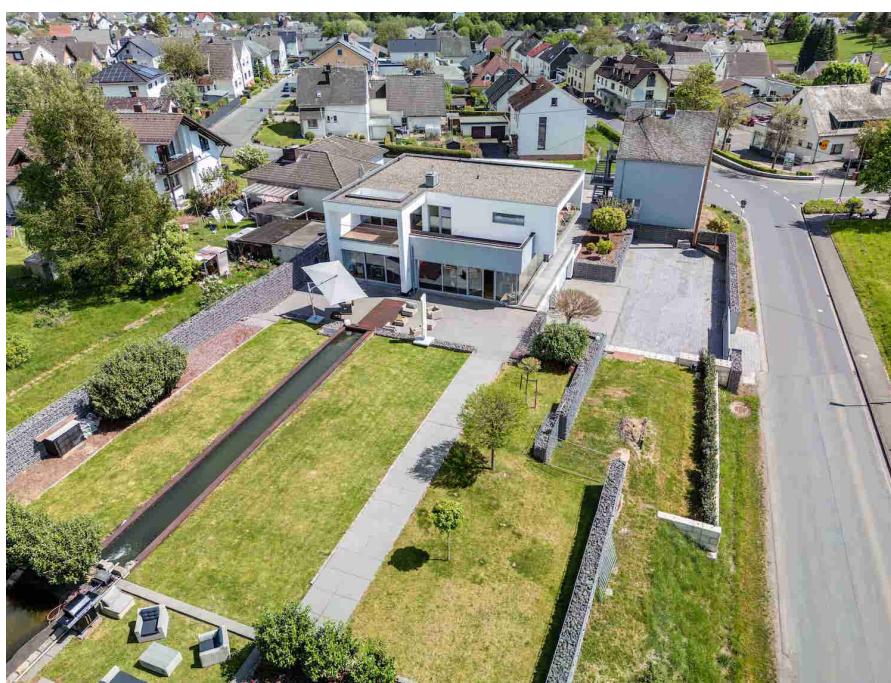
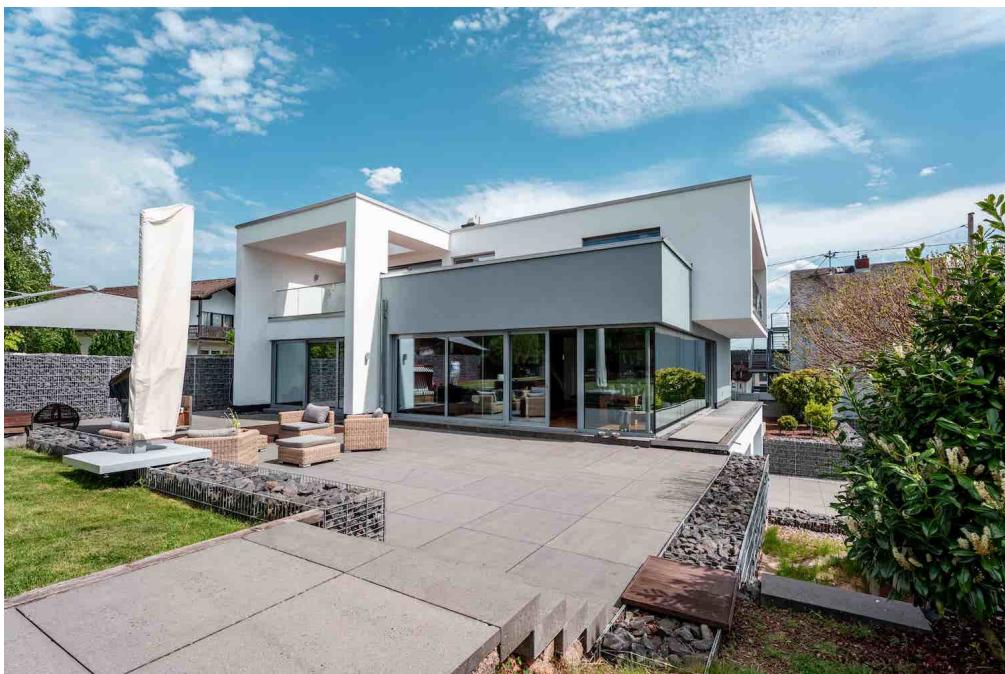
Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



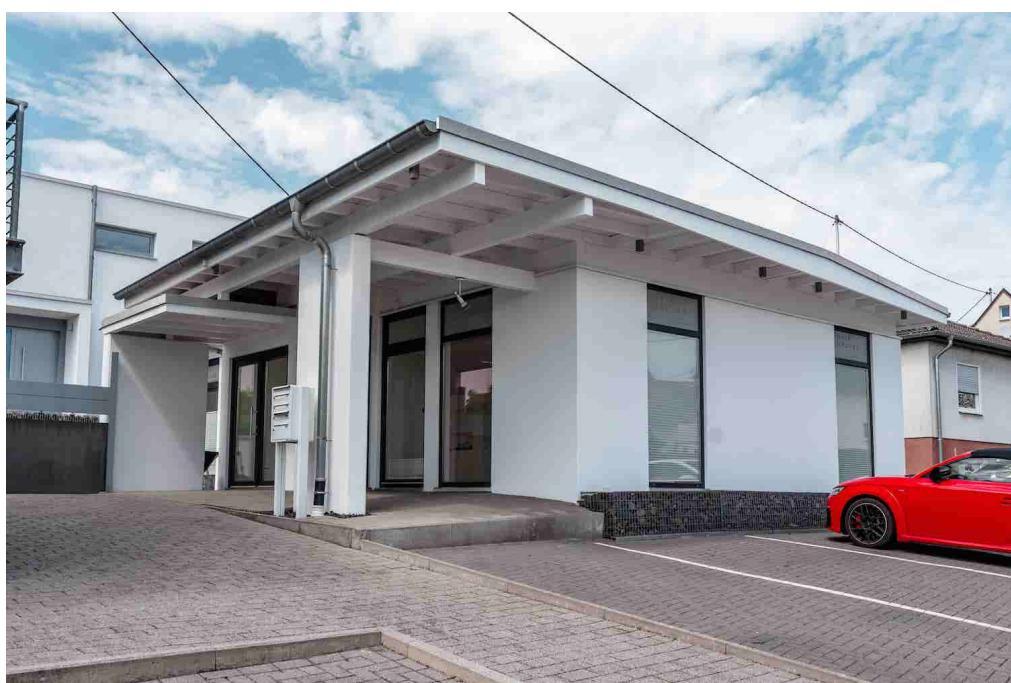
Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



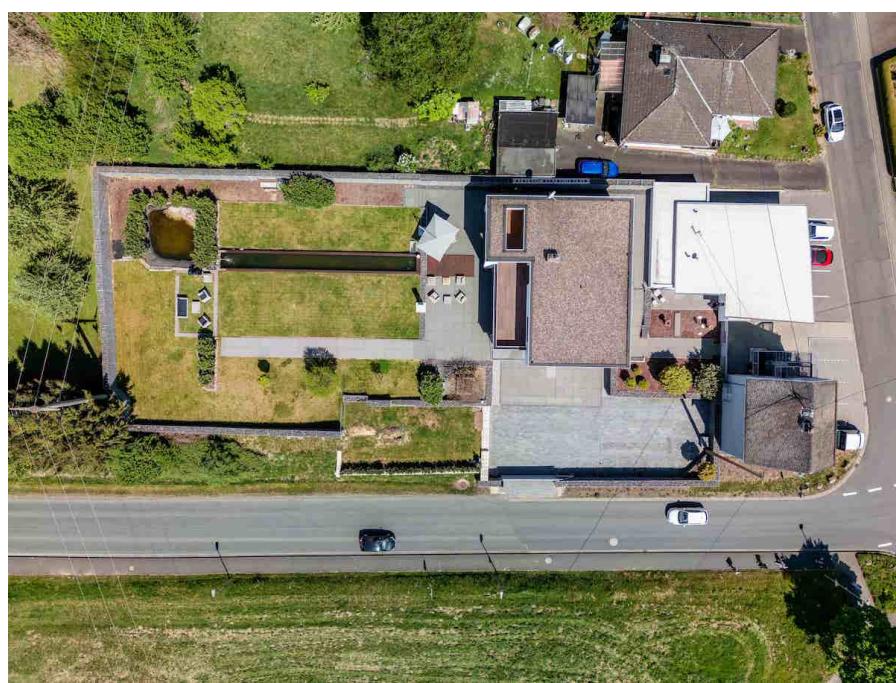
Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



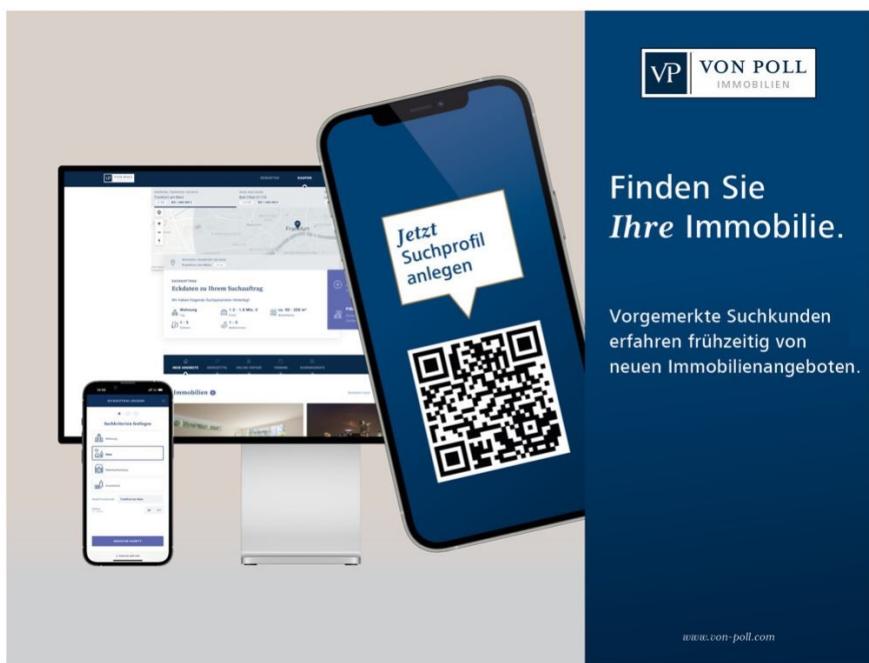
Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property



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](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)

Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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!

VP

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur**

## A first impression

Exclusive real estate offer: Ensemble of three unique residential and commercial buildings. Experience the perfect balance between modern design, classic living comfort and versatile usability in this exceptional real estate ensemble. Property Overview: 1. Bauhaus Villa (built in 2015): • Architectural highlight in a modern industrial style with approx. 280 m<sup>2</sup> of living space, full basement with integrated garage for up to 4 cars • 3 bedrooms, each with its own bathroom • Separate office wing with its own entrance, or suitable for further versatile use • Exposed concrete walls, open conduits for electrical wiring • High-quality technical features: Electric external blinds, ventilation system, underfloor heating • Floor-to-ceiling triple-glazed aluminum windows and open floor plans for a light-filled ambiance • Numerous outdoor seating areas on the approx. 1908 m<sup>2</sup> plot or on the balconies • The rear of the property offers potential for further development • Modern, high-quality fitted kitchen with cooking island, parquet flooring throughout the house, freestanding bathtub, and many other exclusive details. 2. Detached house with 3 residential units • Approx. 180 m<sup>2</sup> living space, 60 m<sup>2</sup> per unit • Approx. 300 m<sup>2</sup> plot • Built around 1920 • Recently extensively renovated: Modern bathrooms, new windows, energy-efficient heating system • Ideal for multi-generational living or for rental 3. Modern bungalow with flat roof (built in 2011) • Approx. 120 m<sup>2</sup> usable area plus garage • Approx. 332 m<sup>2</sup> plot • Flexible use: Previously used commercially, but can also be converted for residential purposes • Barrier-free access • Modern construction, floor plan can be freely designed according to your own ideas Property & Location: • Gate entrance made of high-quality material underlines the exclusive character of the property • Up to 11 additional parking spaces available on the property • Natural setting with excellent access to urban infrastructure and the motorway • Ideal for families, self-employed individuals, or investors All 3 properties are heated by ONE combined heat and power plant. This unique property offers numerous possibilities for use. Further information is available upon request.

**Property ID: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Details of amenities

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\*\*: Fensterlüftung
- Art der Kühlung\*\*: 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: Eingehalten

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/(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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren 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, 56068 Koblenz  
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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