

Montabaur

# Exclusive, fully basemented architect-designed house with approx. 376 m<sup>2</sup> of living/usable space in a sought-after location

*Property ID: 25211031*



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

PURCHASE PRICE: 1.097.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 582 m<sup>2</sup>

Property ID: 25211031 - 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: 25211031 - 56410 Montabaur

## At a glance

|                      |                                       |                       |   |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 25211031                              | Purchase Price        | 1.097.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 188 m <sup>2</sup>                | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 6                                     | Condition of property | Like new  |
| Bedrooms             | 5                                     | Construction method   | Solid   |
| Bathrooms            | 3                                     | Usable Space          | ca. 188 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 2022                                  | Equipment             | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage |                       |   |

Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## Energy Data

|                                |                               |  |                                  |
|--------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|
| Type of heating                | <u>Underfloor heating</u>     | Energy Certificate                                   | <u>Energy demand certificate</u> |
| Energy Source                  | <u>Electricity</u>            | Final Energy Demand                                  | <u>25.84 kWh/m<sup>2</sup>a</u>  |
| Energy certificate valid until | <u>01.06.2035</u>             | Energy efficiency class                              | <u>A+</u>                        |
| Power Source                   | <u>Air-to-water heat pump</u> | Year of construction according to energy certificate | <u>2019</u>                      |

Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



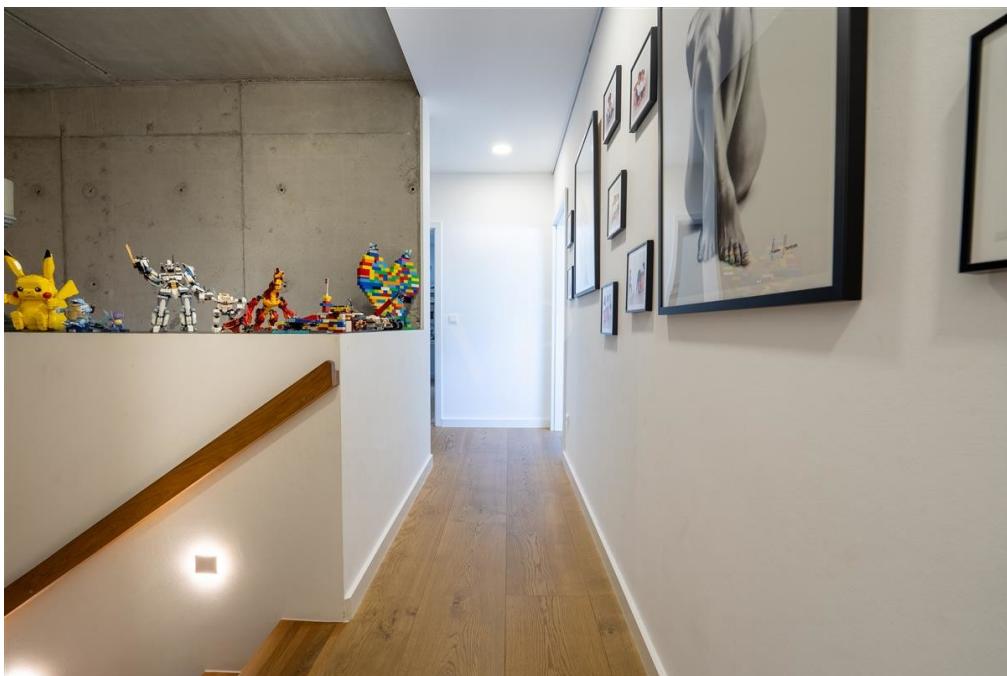
Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



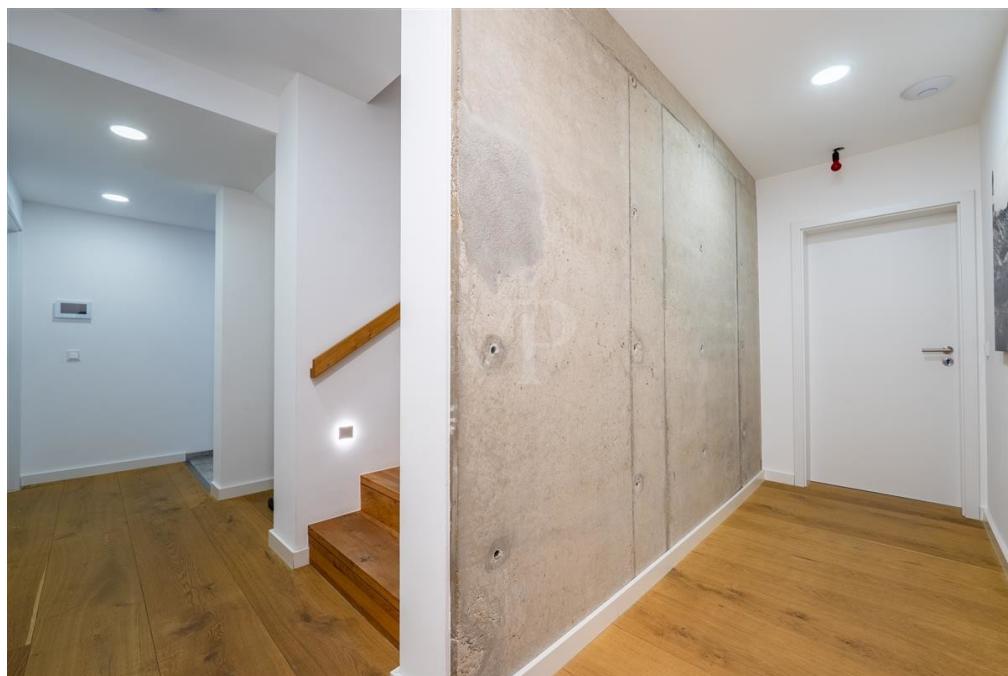
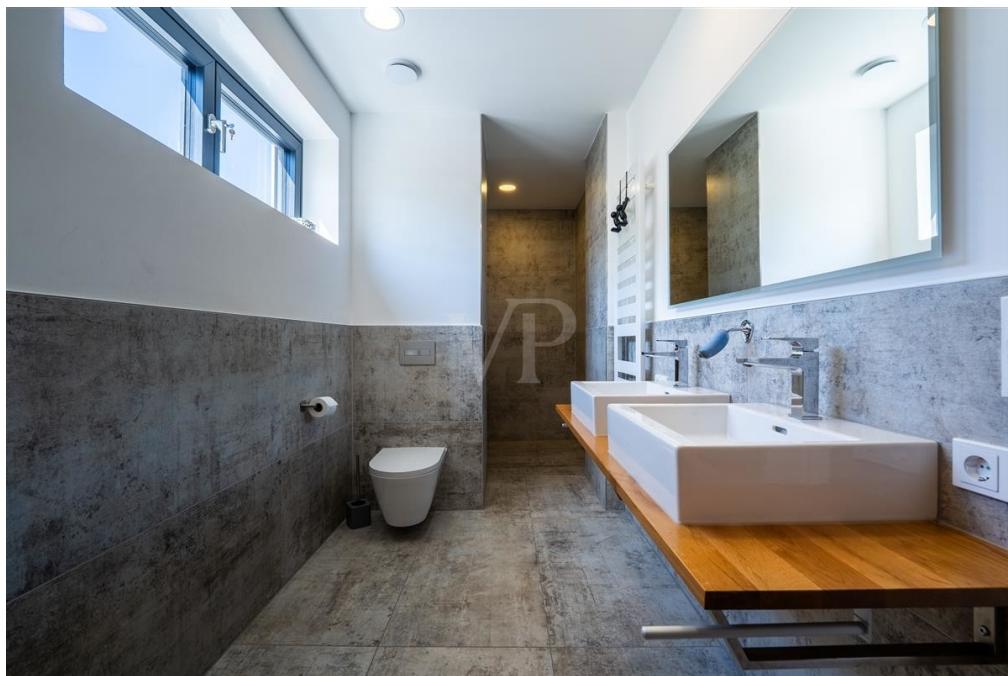
Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



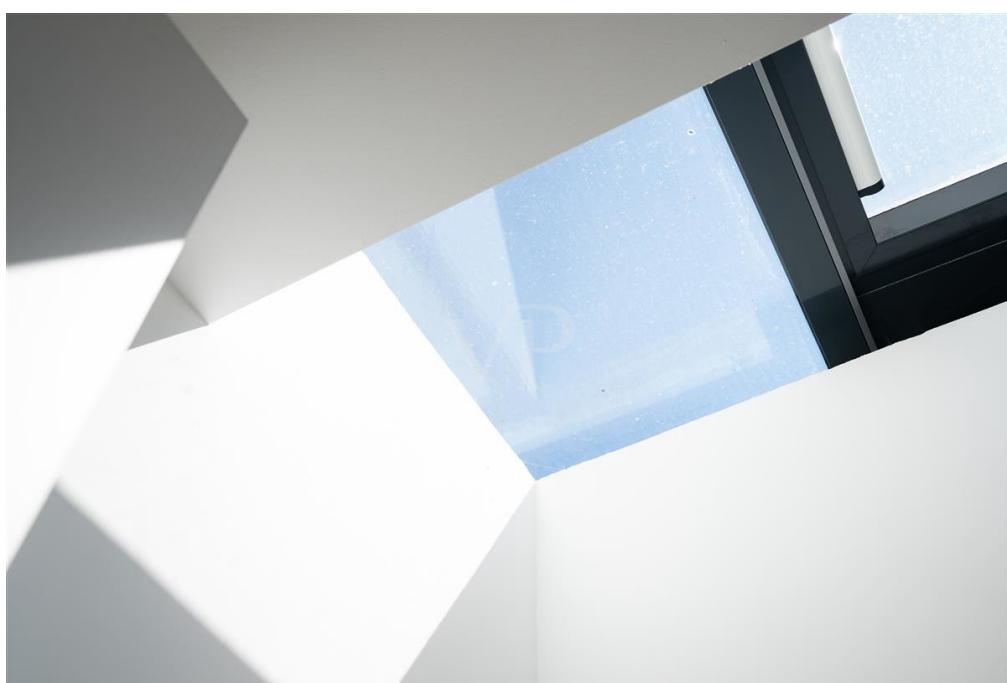
Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



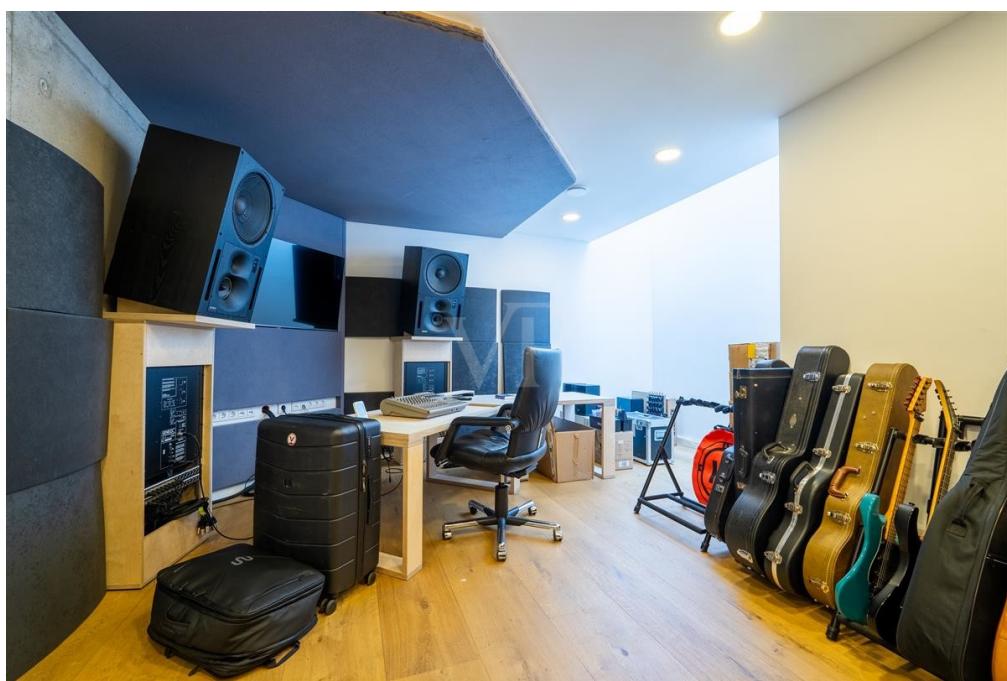
Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
TOP  
IMMOBILIEN  
2024

**Capital**  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
vergeben von  
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)

Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANZIE

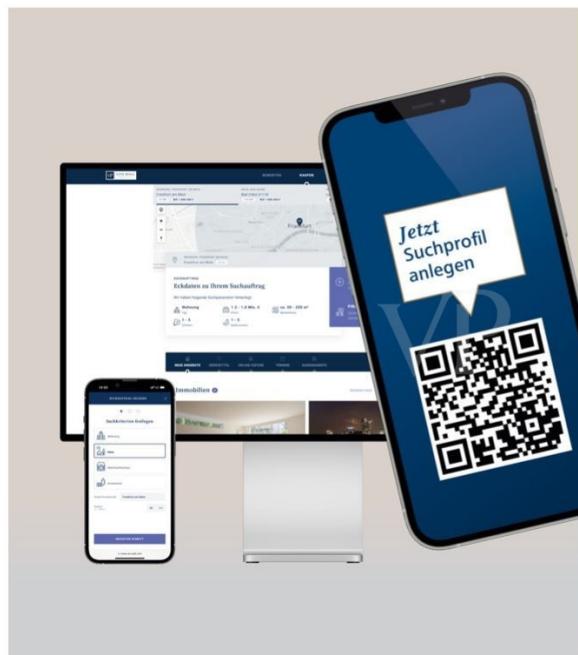
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTÄBSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - UnterlagenService (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

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

Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## The property



A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smaller smartphone showing a mobile version of the same interface, and a larger smartphone in the foreground. The larger phone's screen displays a white speech bubble with the German text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it.

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur**

## A first impression

In the sought-after southern district of Montabaur, one of the region's most desirable residential areas, this high-quality, architect-designed house with a full basement awaits you, offering approximately 376 m<sup>2</sup> of living and usable space within a volume of approximately 1728 m<sup>3</sup>. Built in 2022, this detached house sits on a plot of approximately 582 m<sup>2</sup> and offers exclusive living comfort in a quiet, family-friendly location – with perfect connections to the city center, the ICE train station, and the surrounding countryside. Particularly noteworthy is the high-quality and exclusive interior design, featuring exposed concrete elements, minimalist industrial flooring, elegant oak floors, and state-of-the-art technology such as an air-source heat pump with cooling function, a photovoltaic system with battery storage, controlled ventilation, and a water-bearing fireplace. The ground floor boasts a spacious, open-plan living, dining, and kitchen area with direct access to the double garage. Generous sliding windows provide direct access to the sunny terrace and the low-maintenance garden. The basement offers approximately 87 m<sup>2</sup> of additional living space of residential quality, featuring two light-filled rooms with skylights (facing the garden) and further flexible usage options – for example, as guest rooms, an office, or hobby rooms. One room is acoustically decoupled, making it suitable for louder instruments such as drums – a highlight for music lovers. A separate wellness area with a pre-installed sauna connection and an adjacent bathroom, shower, and Kneipp hose invites you to retreat and unwind. Additional storage space of approximately 100 m<sup>2</sup> is available in the spacious double garage and in the basement rooms. The upper floor houses the exclusive master suite with a bedroom, dressing room, and en-suite bathroom. Two generously sized children's bedrooms with floor-to-ceiling windows and a separate children's bathroom perfectly complete the living space. A home that impresses in every respect – architecturally sophisticated, state-of-the-art technology, and offering unparalleled living comfort. Move in, enjoy, and settle in – in one of Montabaur's most desirable residential areas.

Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur

## Details of amenities

Highlights im Überblick:

- Große Doppelgarage mit ca. 55 m<sup>2</sup>, gedämmt, mit zusätzlichem Abstellbereich, einem Schacht in den Keller & integrierter Wallbox
- Offene Wohnküche mit Granitarbeitsplatte, Gaskochfeld & hochwertigen Markengeräten (wie Dampfgarer, Tellerwärmer, eingebaute Kaffeemaschine und Backofen), Grohe Blue Sprudelwasser Armatur mit angrenzendem Austritt zur Grillzone
- Offener Wohn-/Eßbereich mit hohen Decken, hochwertigen Industrieboden (Senso Boden), Eicheparkett & großflächigen Schiebeelementen
- Dreifachverglasung des Herstellers Gealan mit 4-fach Pilzkopfverriegelung, elektrische Metallrollläden & Außenraffstores, alle Fenster abschließbar
- Hochwertige Ausstattung mit Hans Grohe-Armaturen, Sanitär von Laufen
- Abwurfschacht mit Einlass pro Etage
- Vorbereiteter Saunabereich sowie Platz für Sportgeräte und Entspannung im Keller
- Zwischendecken und das Flachdach aus Beton, zusätzliche Bauder Folie mit 60 Jahren Garantie
- Zentraler Treppenhaus mit Podest 2fach gewendet, nach außen in Sichtbeton über alle 3 Etagen
- Vollunterkellerung – mehr als nur Stauraum
- Weiße Wanne vom Hersteller "Romey" mit Dampfsperre und umlaufender Außendämmung von 10 cm
- Lichtschächte in drei Zimmern mit Wintergartendach und Aufstellfenstern
- Vollwertige Raumhöhe
- Fußbodenheizung
- Smart. Nachhaltig. Autark.
  - 15?kW Photovoltaikanlage + 10?kW Batteriespeicher – ideal für den Eigenverbrauch
  - Luft- Wärmepumpe Ochsner mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung im gesamten Haus & Keller
  - Wassergeführter Kamin für behagliche Wärme
  - Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage (Hersteller Zehnder) & vollständige Netzwerkverkabelung
  - Glasfaser 100mbit
  - Außenkameras für ein durchdachtes Sicherheitskonzept
- Außebereich – stilvoll und funktional
  - Zisterne (10.000?l) zur Gartenbewässerung + vollautomatisches Gardena-Bewässerungssystem
  - Hebeanlage für den Kellerwasserabfluss

- Großformatige Terrassenplatten von Zena
- Grundstück fast vollständig mit Gabionen eingefasst

**Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur**

## All about the location

Montabaur stellt mit seinen 13.000 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 Factory 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.

**Property ID: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.84 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25211031 - 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)