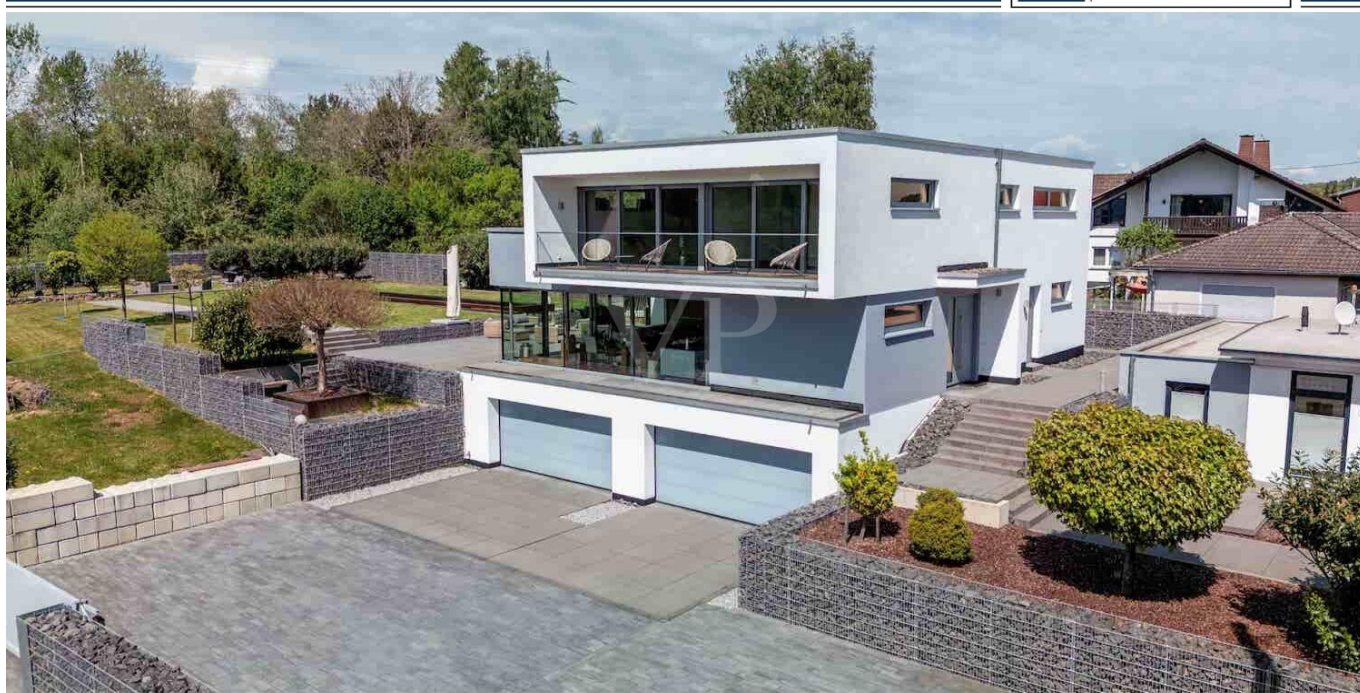


Montabaur

Entorno de vida y negocios minimalista en una combinación única, a 3 km de la autopista A3

Número de propiedad: 24211057



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 2.850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 566 m² • HABITACIONES: 13 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.540 m²**

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

De un vistazo

Número de propiedad	24211057
Superficie habitable	ca. 566 m ²
Habitaciones	13
Dormitorios	8
Baños	7
Tipo de aparcamiento	12 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje

Precio de compra	2.850.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 180 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	10.12.2034	Demanda de energía final	70.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Bloque	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2014

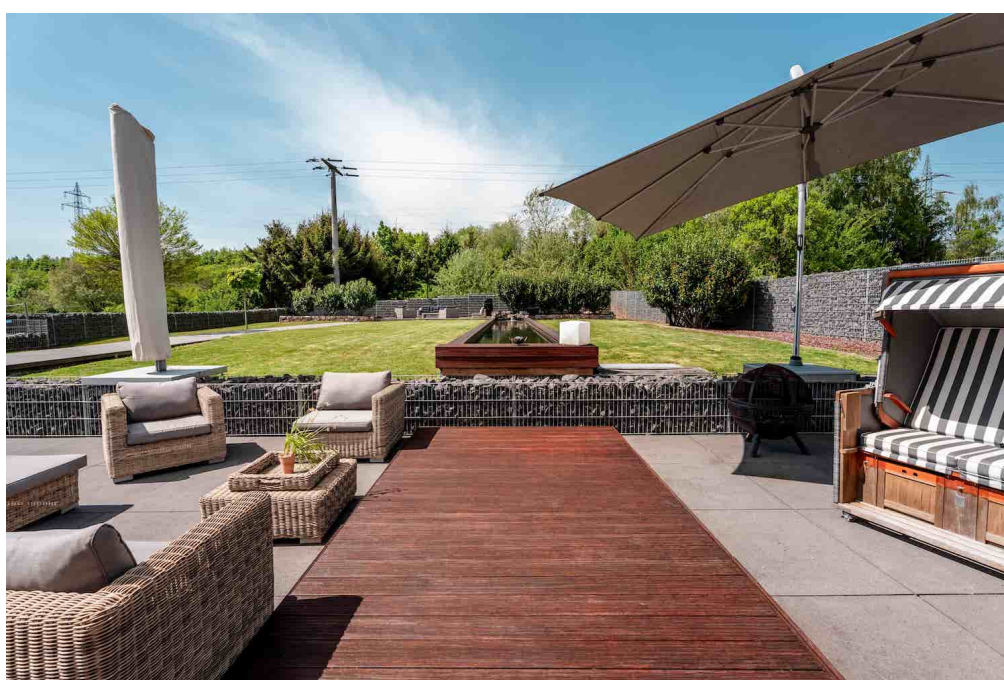
Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



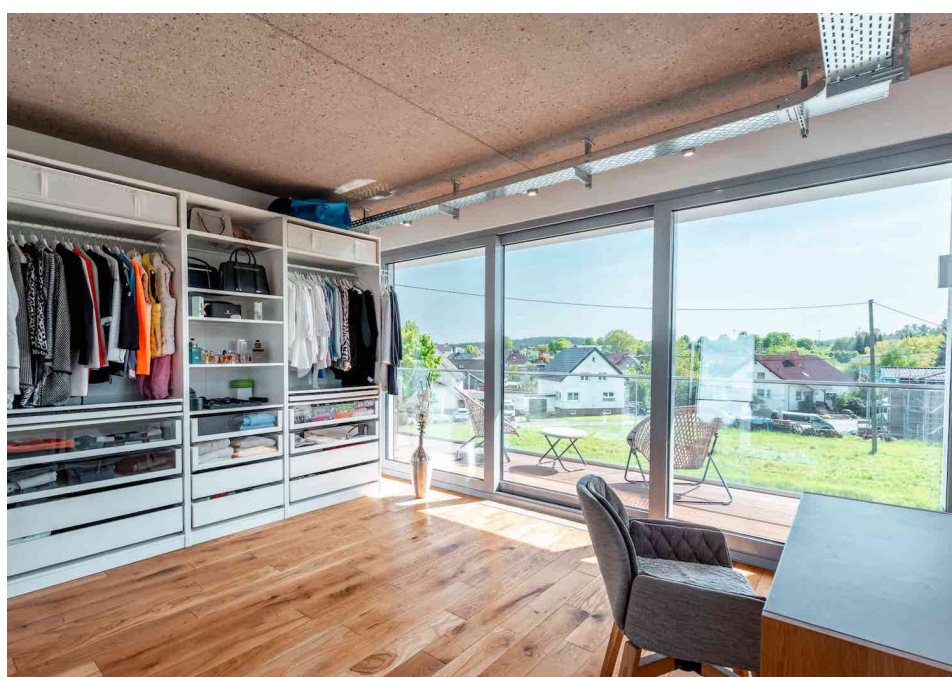
Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



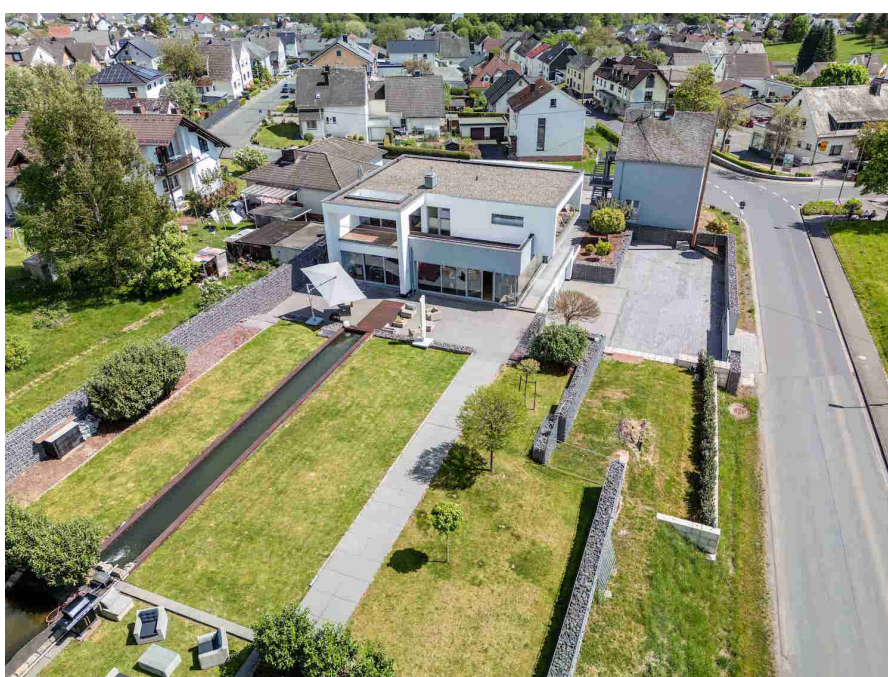
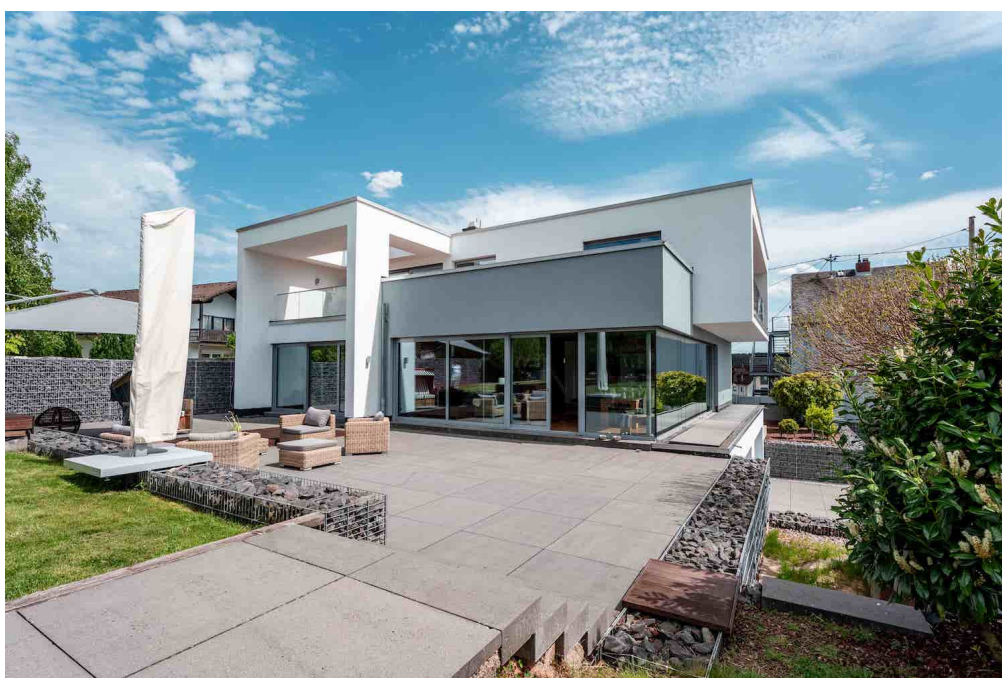
Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



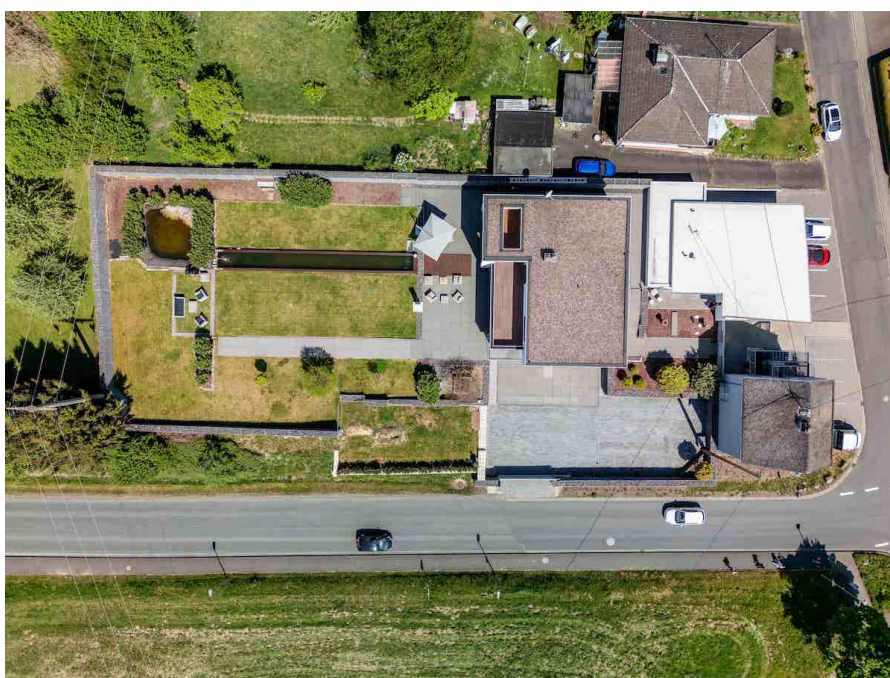
Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

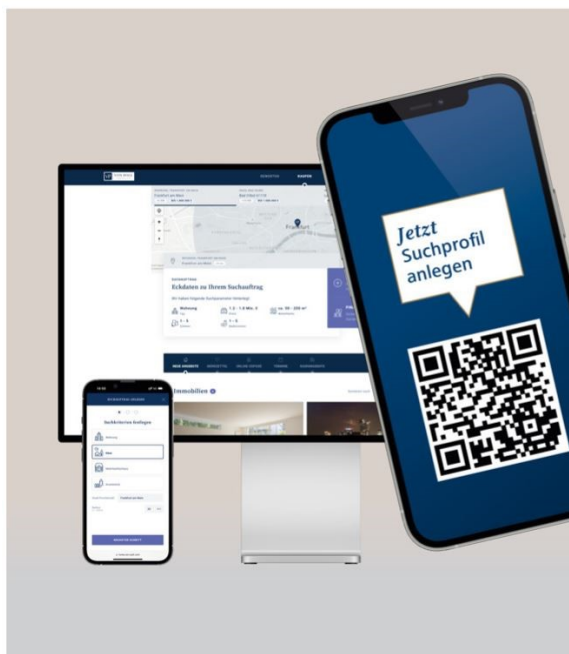
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKTUELLER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
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.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

La propiedad

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.

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

Una primera impresión

Oferta inmobiliaria exclusiva: Conjunto de tres edificios residenciales y comerciales únicos. Experimente el equilibrio perfecto entre diseño moderno, confort de vida clásico y versatilidad de uso en este excepcional conjunto inmobiliario. Descripción general de la propiedad: 1. Villa Bauhaus (construida en 2015): • Punto culminante arquitectónico en un estilo industrial moderno con aprox. 280 m² de espacio habitable, sótano completo con garaje integrado para hasta 4 coches • 3 dormitorios, cada uno con su propio baño • Ala de oficina independiente con su propia entrada, o adecuada para un uso versátil adicional • Paredes de hormigón visto, conductos abiertos para cableado eléctrico • Características técnicas de alta calidad: Persianas exteriores eléctricas, sistema de ventilación, calefacción por suelo radiante • Ventanas de aluminio de triple acristalamiento de suelo a techo y planos de planta abiertos para un ambiente lleno de luz • Numerosas zonas de estar al aire libre en la parcela de aprox. 1908 m² o en los balcones • La parte trasera de la propiedad ofrece potencial para un mayor desarrollo • Cocina moderna y equipada de alta calidad con isla de cocina, suelo de parquet en toda la casa, bañera exenta y muchos otros detalles exclusivos. 2. Casa unifamiliar con 3 unidades residenciales • Aprox. 180 m² de espacio habitable, 60 m² por unidad • Aprox. 300 m² de parcela • Construida alrededor de 1920 • Recientemente renovada en profundidad: Baños modernos, ventanas nuevas, sistema de calefacción de bajo consumo • Ideal para vivir con varias generaciones o para alquilar 3. Bungalow moderno con techo plano (construido en 2011) • Aprox. 120 m² de área útil más garaje • Aprox. 332 m² de parcela • Uso flexible: Anteriormente se usaba comercialmente, pero también se puede convertir para fines residenciales • Acceso sin barreras • Construcción moderna, el plano de planta se puede diseñar libremente según sus propias ideas Propiedad y ubicación: • La entrada de la puerta hecha de material de alta calidad subraya el carácter exclusivo de la propiedad • Hasta 11 espacios de estacionamiento adicionales disponibles en la propiedad • Entorno natural con excelente acceso a la infraestructura urbana y la autopista • Ideal para familias, autónomos o inversores Las 3 propiedades se calientan con UNA planta combinada de calor y energía. Esta propiedad única ofrece numerosas posibilidades de uso. Puede solicitar más información.

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 24211057 - 56410 Montabaur

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com