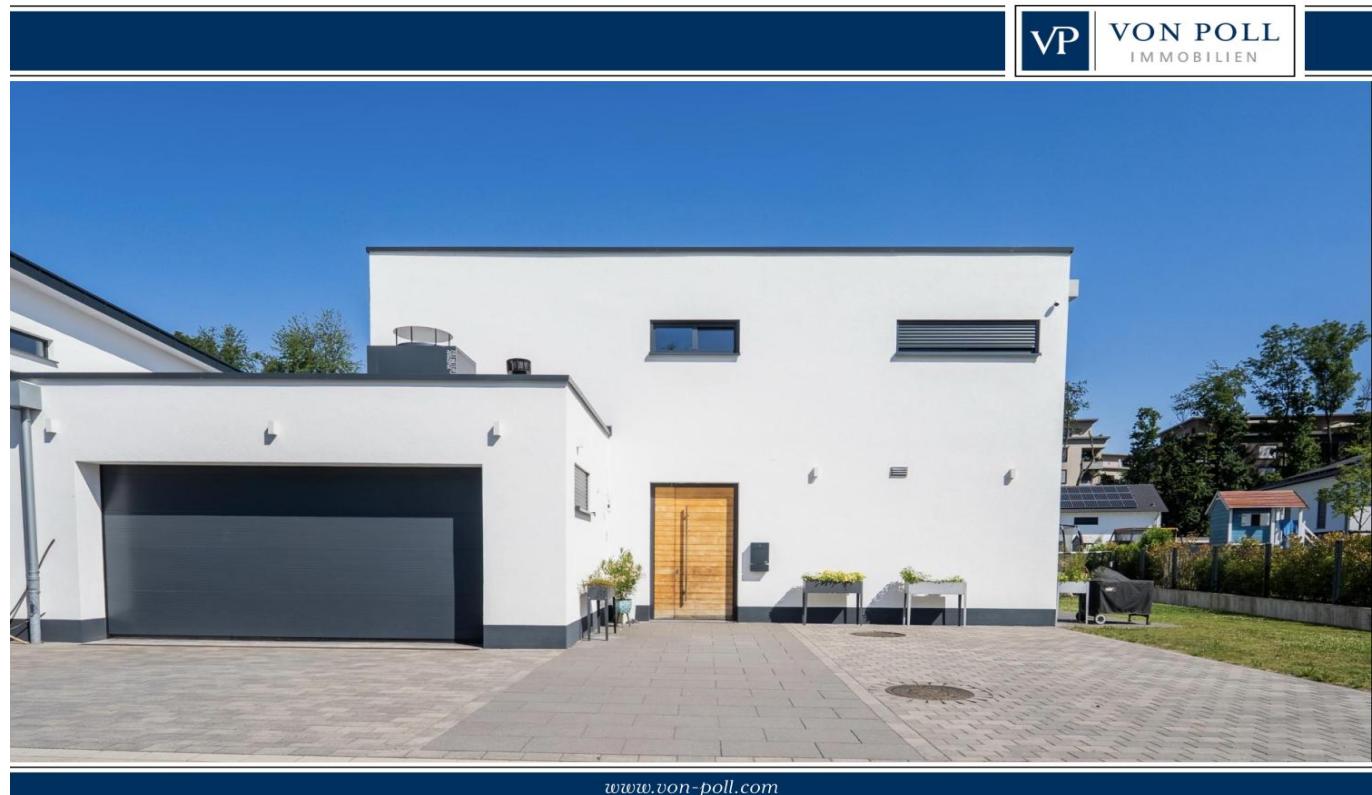


Montabaur

Exclusiva casa de diseño arquitectónico con sótano completo y aprox. 376 m² de superficie habitable/útil en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25211031



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.097.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 188 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 582 m²

Número de propiedad: 25211031 - 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: 25211031 - 56410 Montabaur

De un vistazo

Número de propiedad	25211031
Superficie habitable	ca. 188 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.097.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 188 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	25.84 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	01.06.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



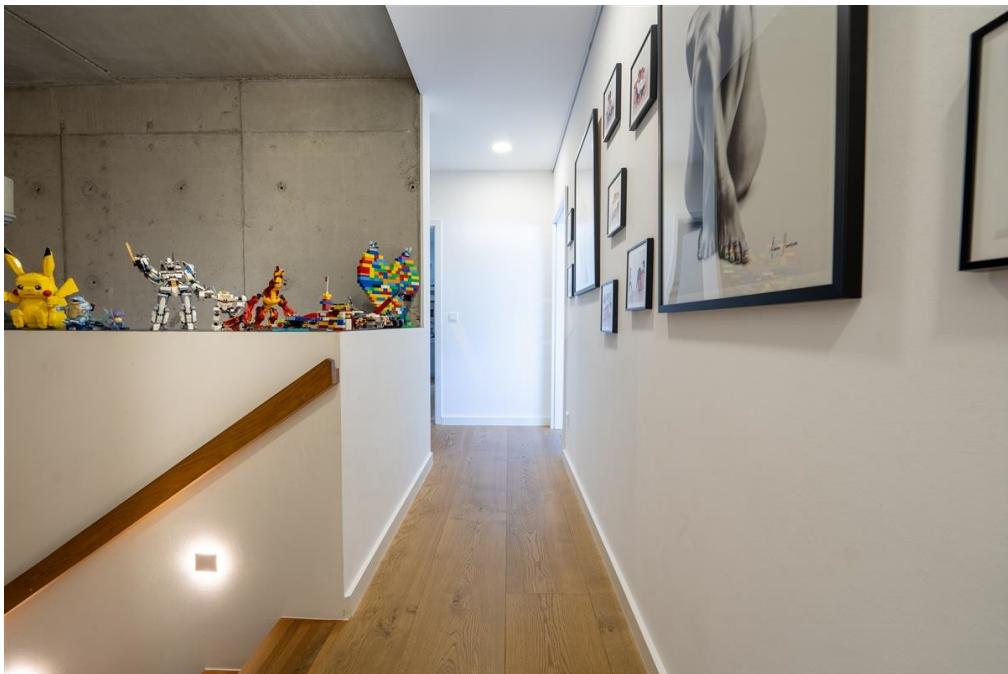
Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



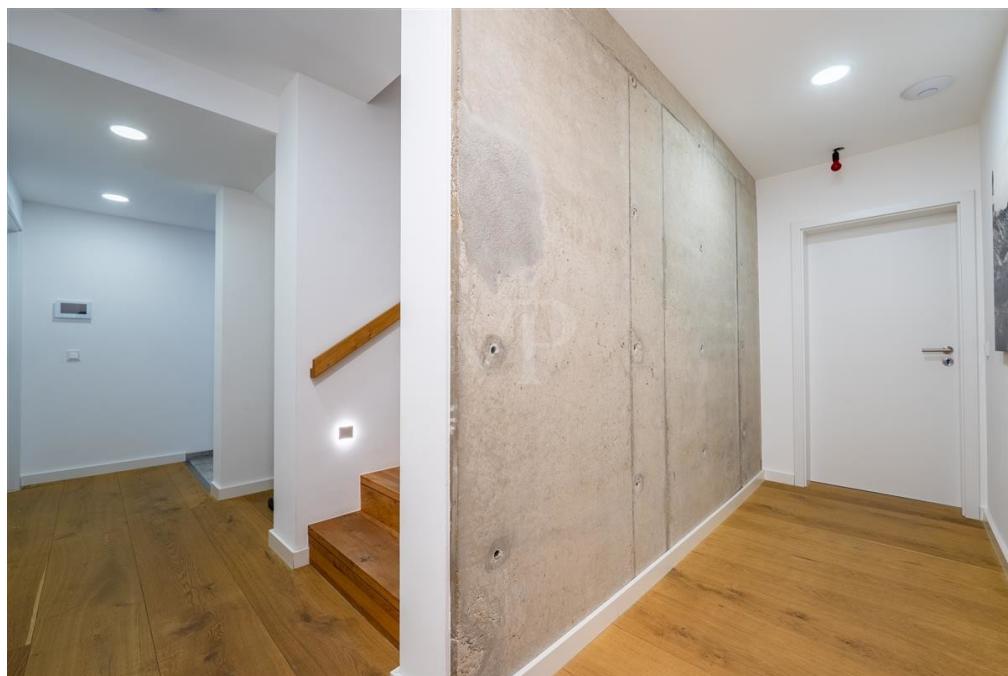
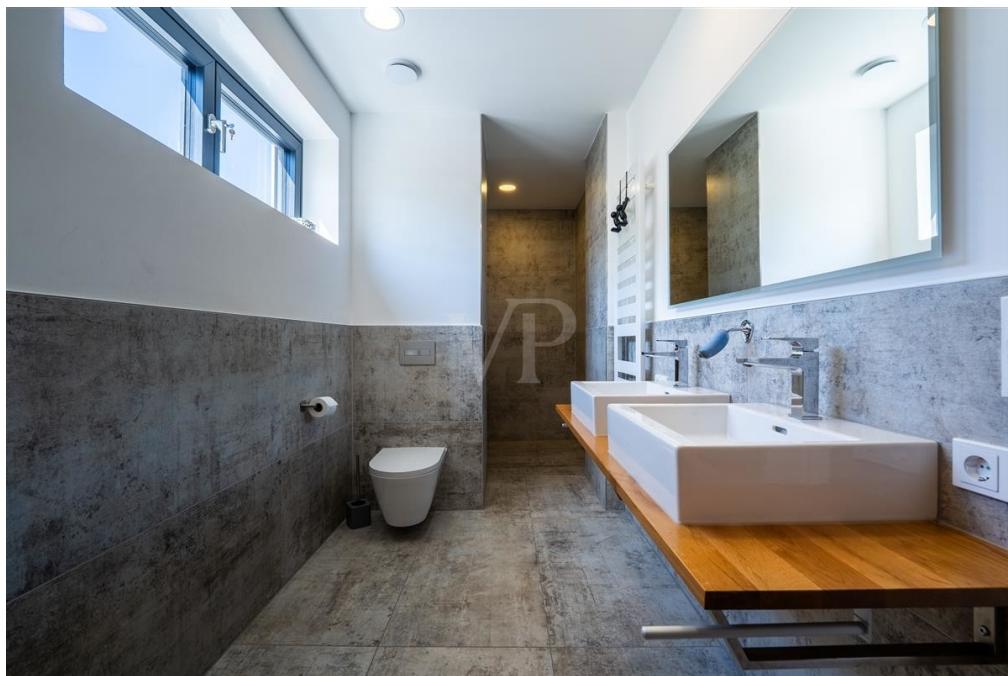
Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



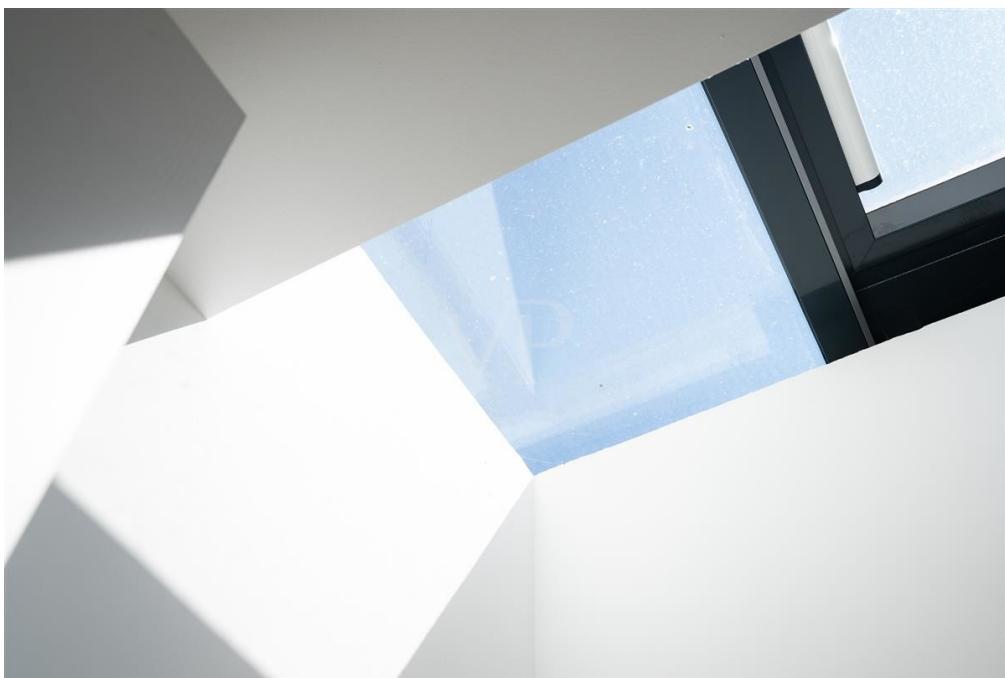
Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



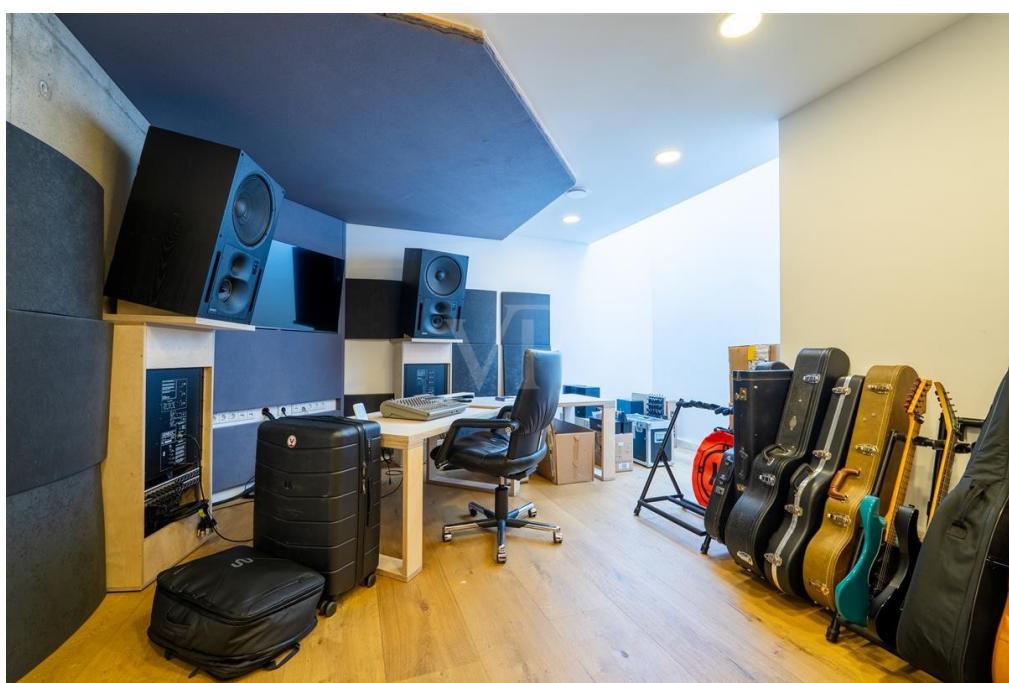
Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



A group photo of the Von Poll Immobilien team. There are ten people in total, five men and five women, all dressed in professional business attire (dark suits and blazers). They are posed in two rows on a light-colored sofa against a large window that looks out onto a cityscape. The Von Poll logo is in the top left corner, and a banner at the bottom reads "Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team." To the right of the photo is a vertical column of awards and recognitions.

FOCUS TOP IMMOBILIEN MARKTFORSCHUNG 2024
Beste Immobilienagentur
2023-2024

VP Beste Immobilienagentur 2023-2024
5 Sterne
Focus 2023
Im Test 300
Immobilienberater in Europa
VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

Capital
WELTWEIT
Top-Makler Koblenz
5 Sterne
ausgezeichnet 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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad

**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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANZ*

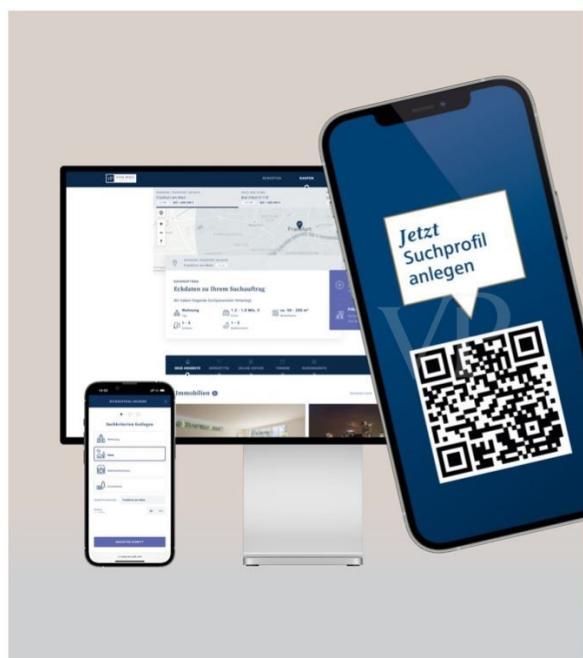
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTBSBESCHEINIGUNG
 - 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 WUNSCHIMMOBIE 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

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

La propiedad



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters like 'Wohnung' and 'ca. 1.000 m²'. In front of the laptop is a smaller smartphone showing the same search interface. To the right of the devices is a large blue smartphone displaying a white speech bubble with the German text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now) and a QR code.

VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

Una primera impresión

En el codiciado distrito sur de Montabaur, una de las zonas residenciales más codiciadas de la región, le espera esta casa de alta calidad, diseñada por un arquitecto y con sótano completo. Ofrece aproximadamente 376 m² de superficie habitable y útil en una superficie de aproximadamente 1728 m³. Construida en 2022, esta casa unifamiliar se asienta sobre una parcela de aproximadamente 582 m² y ofrece un confort de vida exclusivo en una ubicación tranquila y familiar, con excelentes conexiones con el centro de la ciudad, la estación de tren ICE y el campo circundante. Cabe destacar especialmente su diseño interior exclusivo y de alta calidad, con elementos de hormigón visto, suelos industriales minimalistas, elegantes suelos de roble y tecnología de vanguardia, como una bomba de calor aerotérmica con función de refrigeración, un sistema fotovoltaico con almacenamiento de baterías, ventilación controlada y una chimenea de agua. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor-cocina diáfano con acceso directo al garaje doble. Las amplias ventanas correderas ofrecen acceso directo a la soleada terraza y al jardín de fácil mantenimiento. El sótano ofrece aproximadamente 87 m² de espacio habitable adicional de calidad residencial, con dos luminosas habitaciones con claraboyas (que dan al jardín) y opciones de uso flexibles, por ejemplo, como habitaciones de invitados, oficina o salas de ocio. Una habitación está insonorizada, lo que la hace ideal para instrumentos más potentes como la batería, una opción ideal para los amantes de la música. Una zona de bienestar independiente con conexión preinstalada para sauna y un baño adyacente, ducha y manguera Kneipp invita a relajarse y desconectar. El espacioso garaje doble y las habitaciones del sótano ofrecen aproximadamente 100 m² de espacio de almacenamiento adicional. La planta superior alberga la exclusiva suite principal con dormitorio, vestidor y baño en suite. Dos amplios dormitorios infantiles con ventanales y un baño infantil independiente completan a la perfección la estancia. Una casa que impresiona en todos los sentidos: arquitectura sofisticada, tecnología de vanguardia y un confort inigualable. Múdate, disfruta e instálate en una de las zonas residenciales más codiciadas de Montabaur.

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

Detalles de los servicios

Highlights im Überblick:

- Große Doppelgarage mit ca. 55 m², 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

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25211031 - 56410 Montabaur

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.84 kWh/(m²*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

Número de propiedad: 25211031 - 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