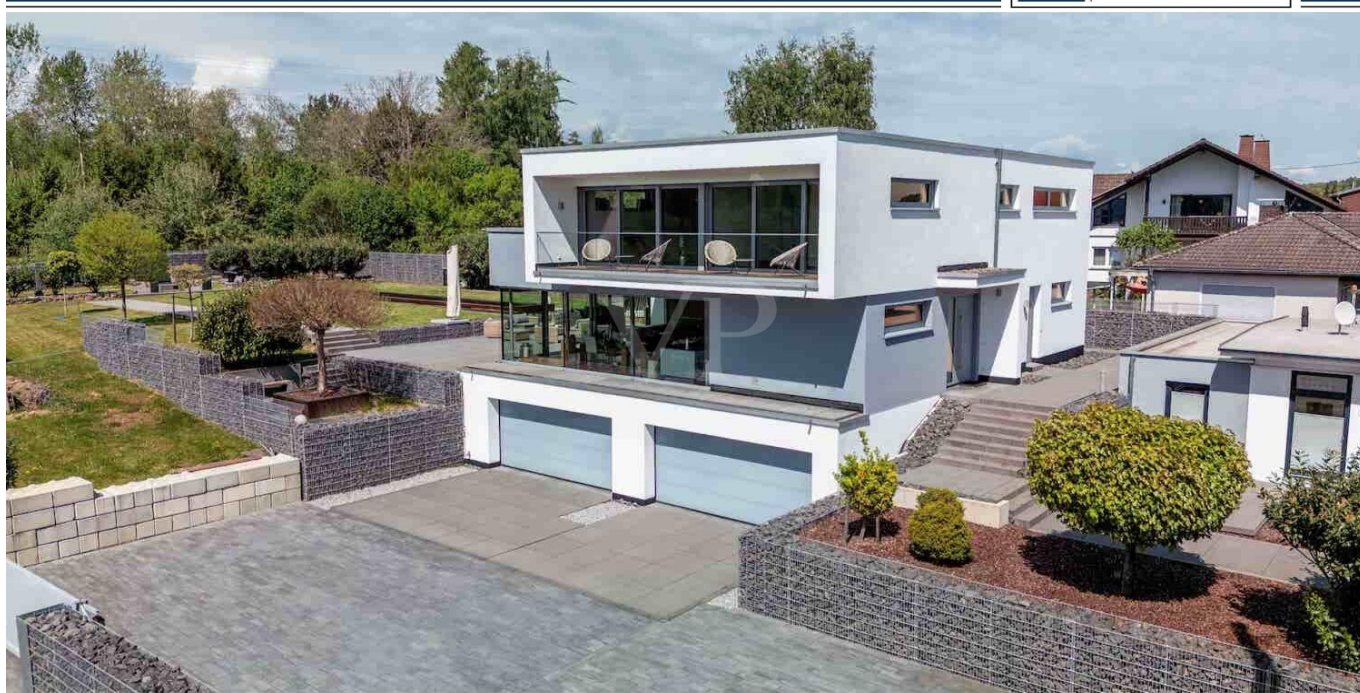


Montabaur

## Un cadre de vie et de travail minimaliste, une combinaison unique, à 3 km de l'autoroute A3.

CODE DU BIEN: 24211057



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

**PRIX D'ACHAT: 2.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 566 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.540 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## En un coup d'œil

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24211057                       |
| Surface habitable      | ca. 566 m <sup>2</sup>         |
| Pièces                 | 13                             |
| Chambres à coucher     | 8                              |
| Salles de bains        | 7                              |
| Place de stationnement | 12 x surface libre, 5 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.850.000 EUR                                                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.12.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Cogénération         |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 70.70 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2014                      |

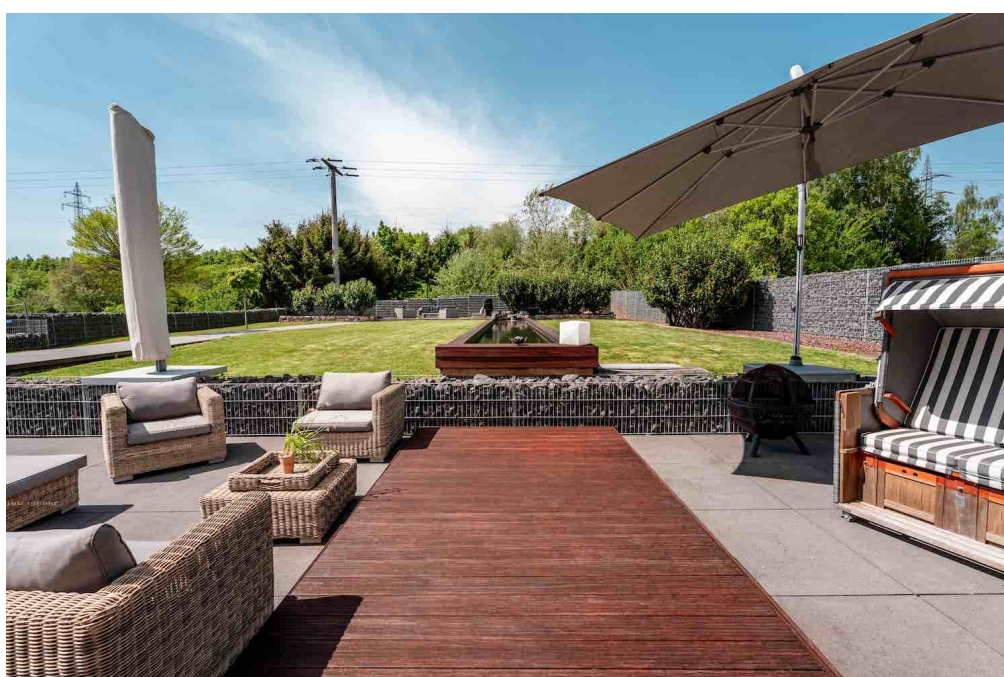
**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

## La propriété



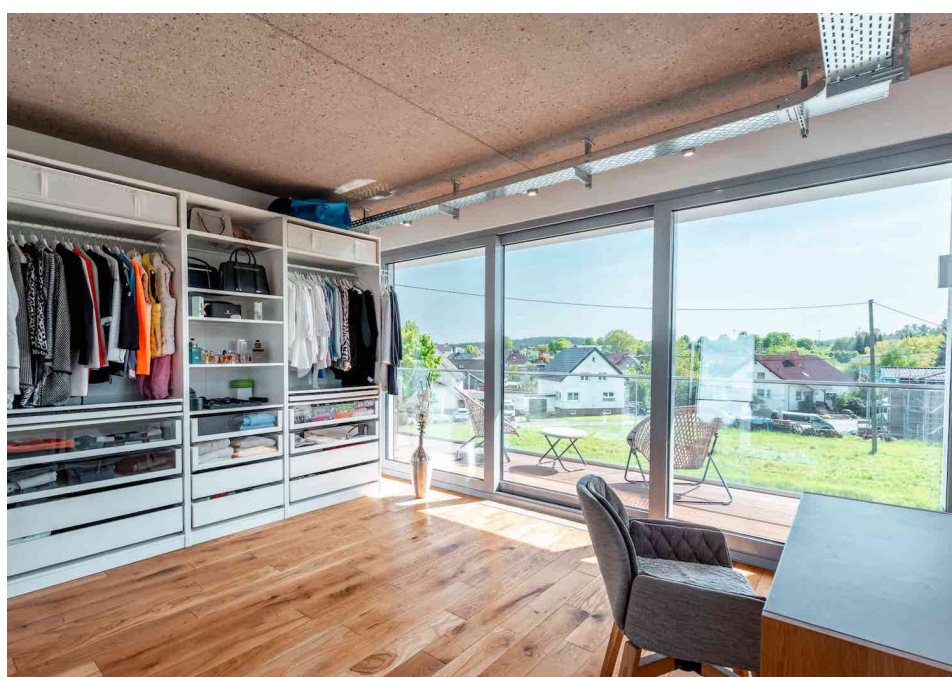
**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



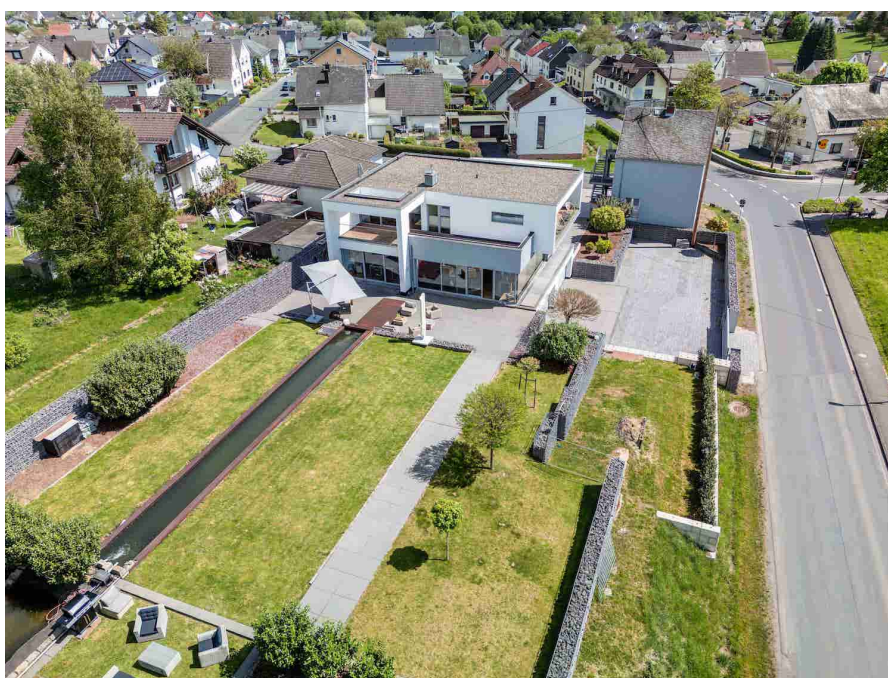
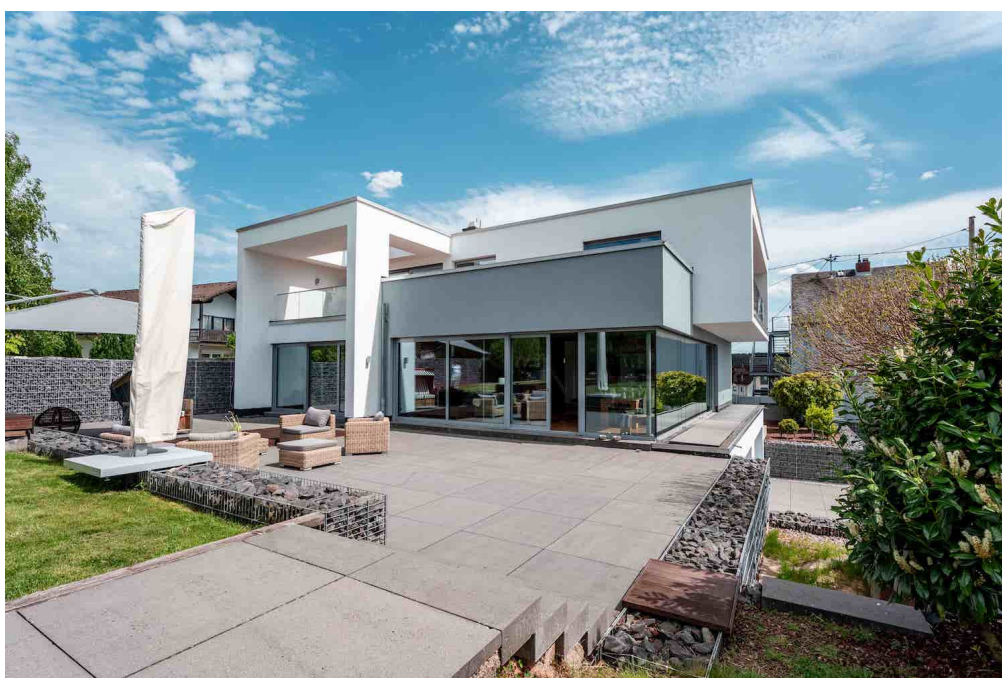
**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



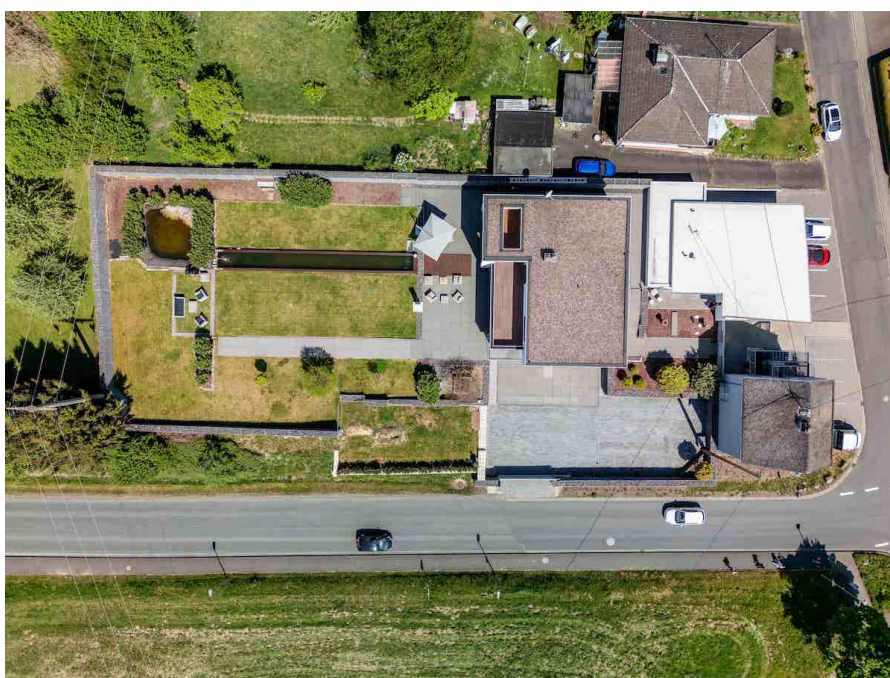
**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur

## La propriété



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

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

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
Koblenz & Umgebung  
Test 2023  
Der Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Preis-Leistungs-Verhältnis  
von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La propriété

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.

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Une première impression

Offre immobilière exclusive : Ensemble de trois bâtiments résidentiels et commerciaux uniques. Découvrez l'équilibre parfait entre design moderne, confort classique et polyvalence dans cet ensemble immobilier exceptionnel. Présentation du bien : 1. Villa Bauhaus (construite en 2015) : • Un joyau architectural de style industriel moderne avec environ 280 m<sup>2</sup> de surface habitable, sous-sol complet avec garage intégré pouvant accueillir jusqu'à 4 voitures • 3 chambres, chacune avec sa propre salle de bains • Bureau indépendant avec entrée séparée, pouvant également servir à d'autres usages • Murs en béton apparent, gaines électriques apparentes • Prestations techniques haut de gamme : stores extérieurs électriques, système de ventilation, chauffage au sol • Baies vitrées triple vitrage aluminium du sol au plafond et espaces ouverts pour une luminosité optimale • Nombreux espaces de détente extérieurs sur le terrain d'environ 1908 m<sup>2</sup> ou sur les balcons • L'arrière de la propriété offre un potentiel d'aménagement supplémentaire • Cuisine aménagée moderne et haut de gamme avec îlot central, parquet dans toute la maison, baignoire îlot et de nombreux autres détails exclusifs. 2. Maison individuelle avec 3 logements • Environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable, soit 60 m<sup>2</sup> par logement • Terrain d'environ 300 m<sup>2</sup> • Construite vers 1920 • Récemment rénovée : salles de bains modernes, fenêtres neuves, système de chauffage écoénergétique • Idéale pour une famille multigénérationnelle ou pour la location. 3. Bungalow moderne à toit plat (construit en 2011) • Environ 120 m<sup>2</sup> de surface habitable plus garage • Terrain d'environ 332 m<sup>2</sup> • Usage flexible : anciennement à usage commercial, mais peut également être converti en habitation • Accès PMR • Construction moderne, plan d'étage librement modulable selon vos envies. Propriété et situation : • Portail d'entrée en matériaux de haute qualité soulignant le caractère exclusif de la propriété • Jusqu'à 11 places de parking supplémentaires disponibles sur la propriété • Cadre naturel avec un excellent accès aux infrastructures urbaines et à l'autoroute • Idéal pour les familles, les indépendants ou les investisseurs. Les 3 logements sont chauffés par une seule centrale de cogénération. Cette propriété unique offre de nombreuses possibilités d'utilisation. Des informations complémentaires sont disponibles sur demande.

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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