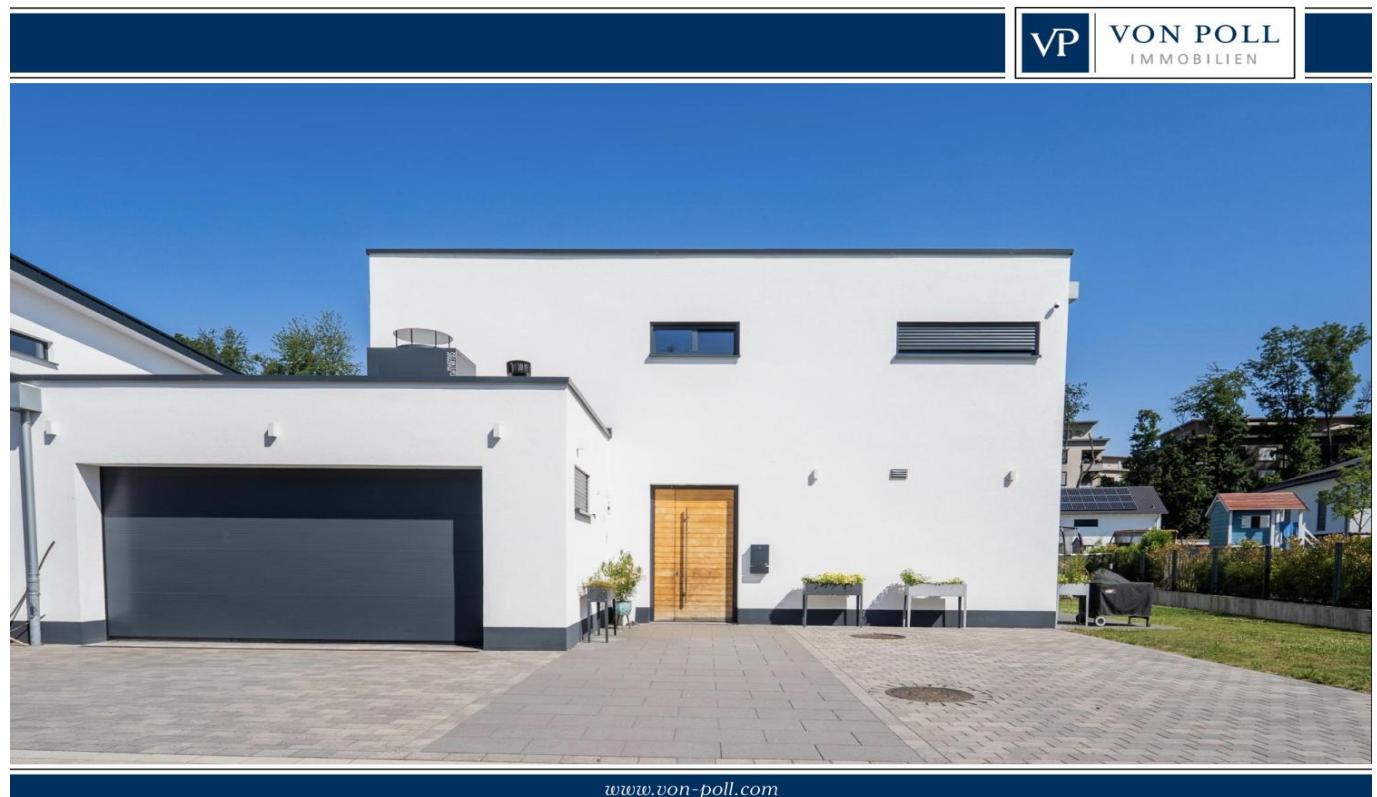


Montabaur

# Maison exclusive d'architecte, entièrement sous-sol, d'une superficie habitable d'environ 376 m<sup>2</sup>, située dans un quartier recherché.

**CODE DU BIEN: 25211031**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.097.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 582 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25211031 - 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: 25211031 - 56410 Montabaur**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211031	Prix d'achat	1.097.000 EUR
Surface habitable	ca. 188 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2022	Surface de plancher	ca. 188 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	25.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



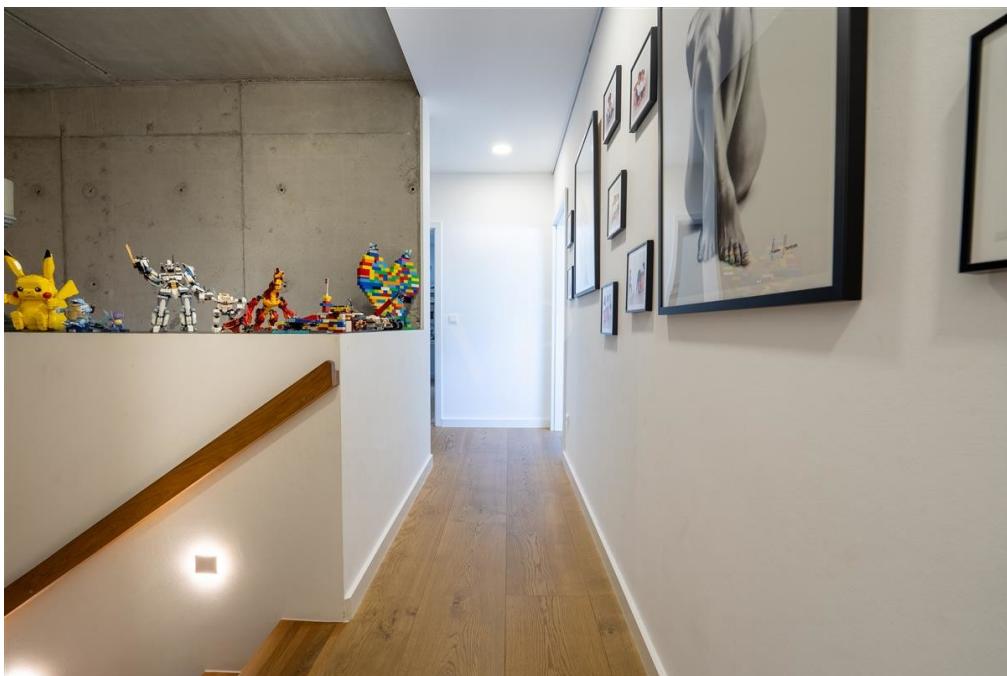
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



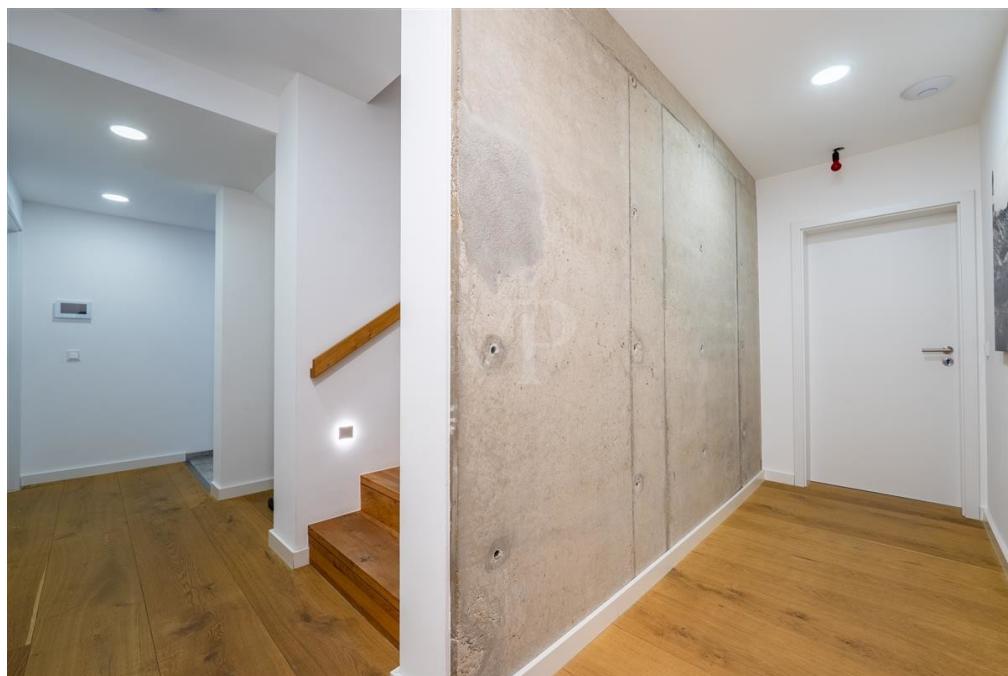
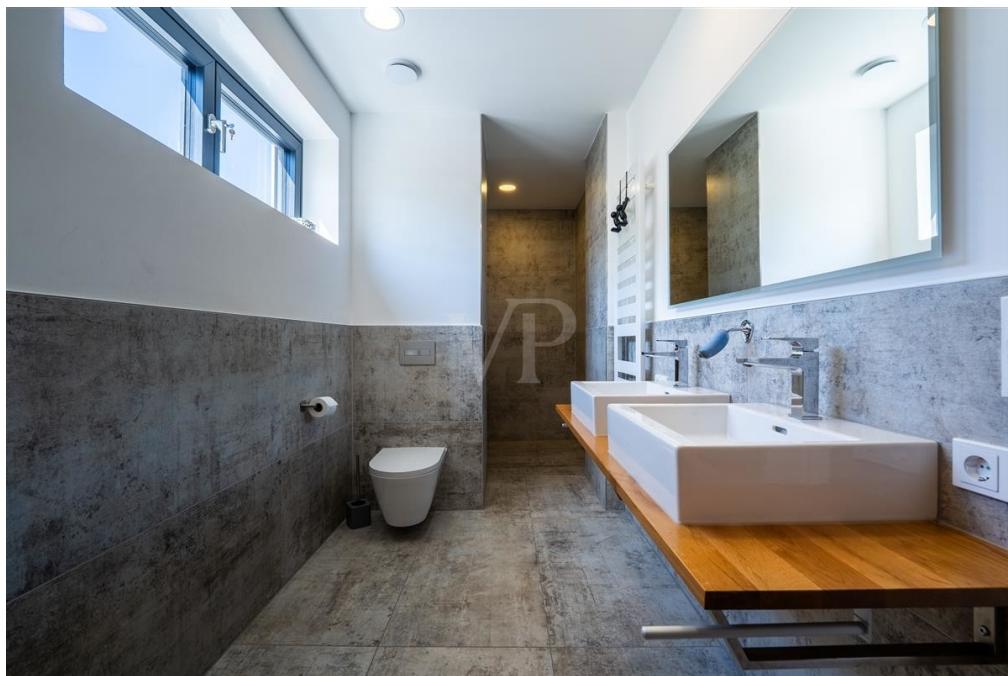
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



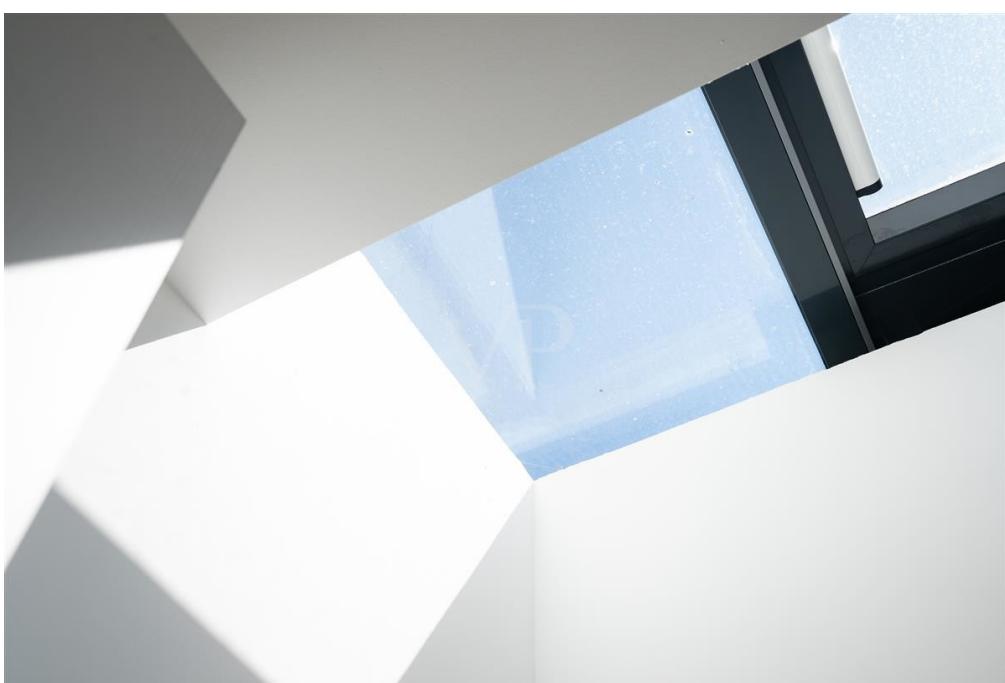
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



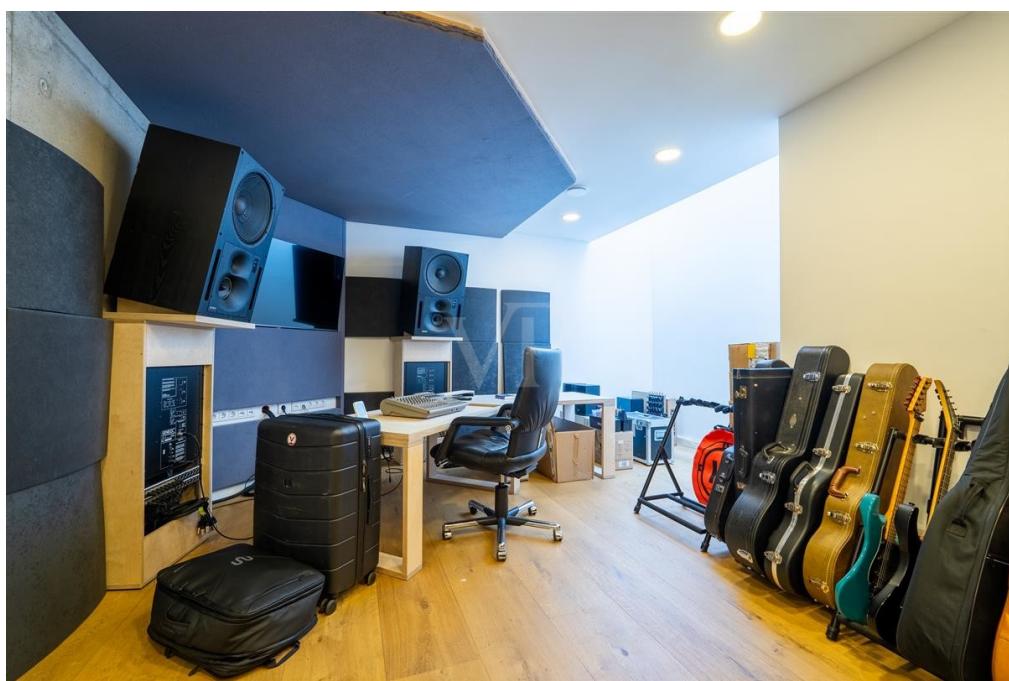
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



A professional photograph of a ten-person real estate team. Five people are seated in the front row, and five are standing behind them. They are all dressed in formal business attire, primarily dark blue or black suits. The background shows a large window overlooking a cityscape. On the left side of the image, there is a logo for "VON POLL IMMOBILIEN". On the right side, there is a vertical banner with awards from "FOCUS" and "Capital".

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  
IMMOBILIEN  
2024

Capital  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
vergeben von  
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété

**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

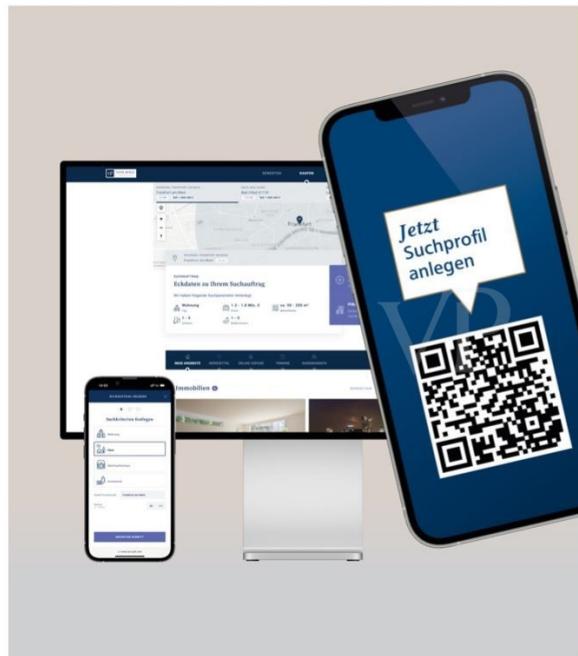
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTÄBSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - UnterlagenService (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetz
  - 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)

CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## La propriété



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 text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code.

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Une première impression

Dans le quartier sud très prisé de Montabaur, l'un des secteurs résidentiels les plus recherchés de la région, cette maison d'architecte haut de gamme, dotée d'un sous-sol complet, vous attend. Offrant environ 376 m<sup>2</sup> de surface habitable et utilisable dans un volume d'environ 1728 m<sup>3</sup>, cette maison individuelle construite en 2022 se dresse sur un terrain d'environ 582 m<sup>2</sup> et propose un confort de vie exclusif dans un environnement calme et familial, idéalement situé à proximité du centre-ville, de la gare ICE et de la campagne environnante. Son design intérieur raffiné et exclusif est particulièrement remarquable, avec ses éléments en béton apparent, son sol industriel minimaliste, son élégant parquet en chêne et ses équipements de pointe : pompe à chaleur air-air avec fonction refroidissement, système photovoltaïque avec stockage sur batterie, ventilation contrôlée et cheminée à eau. Le rez-de-chaussée comprend un vaste espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, avec accès direct au garage double. De larges baies vitrées coulissantes ouvrent sur une terrasse ensoleillée et un jardin facile d'entretien. Le sous-sol offre environ 87 m<sup>2</sup> d'espace habitable supplémentaire de qualité résidentielle, comprenant deux pièces lumineuses avec puits de lumière (donnant sur le jardin) et d'autres possibilités d'aménagement flexibles : chambres d'amis, bureau ou salle de loisirs. L'une des pièces est insonorisée, idéale pour les instruments puissants comme la batterie – un atout majeur pour les mélomanes. Un espace bien-être séparé, avec sauna pré-installé et salle de bain attenante (douche et tuyau Kneipp), invite à la détente. Un espace de rangement supplémentaire d'environ 100 m<sup>2</sup> est disponible dans le spacieux garage double et dans les pièces du sous-sol. À l'étage, la suite parentale exclusive comprend une chambre, un dressing et une salle de bain privative. Deux chambres d'enfants spacieuses avec baies vitrées et une salle de bain séparée complètent parfaitement l'espace de vie. Une maison qui impressionne à tous points de vue : une architecture raffinée, des équipements à la pointe de la technologie et un confort de vie inégalé. Emménagez, profitez et installez-vous confortablement – dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Montabaur.

CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25211031 - 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)