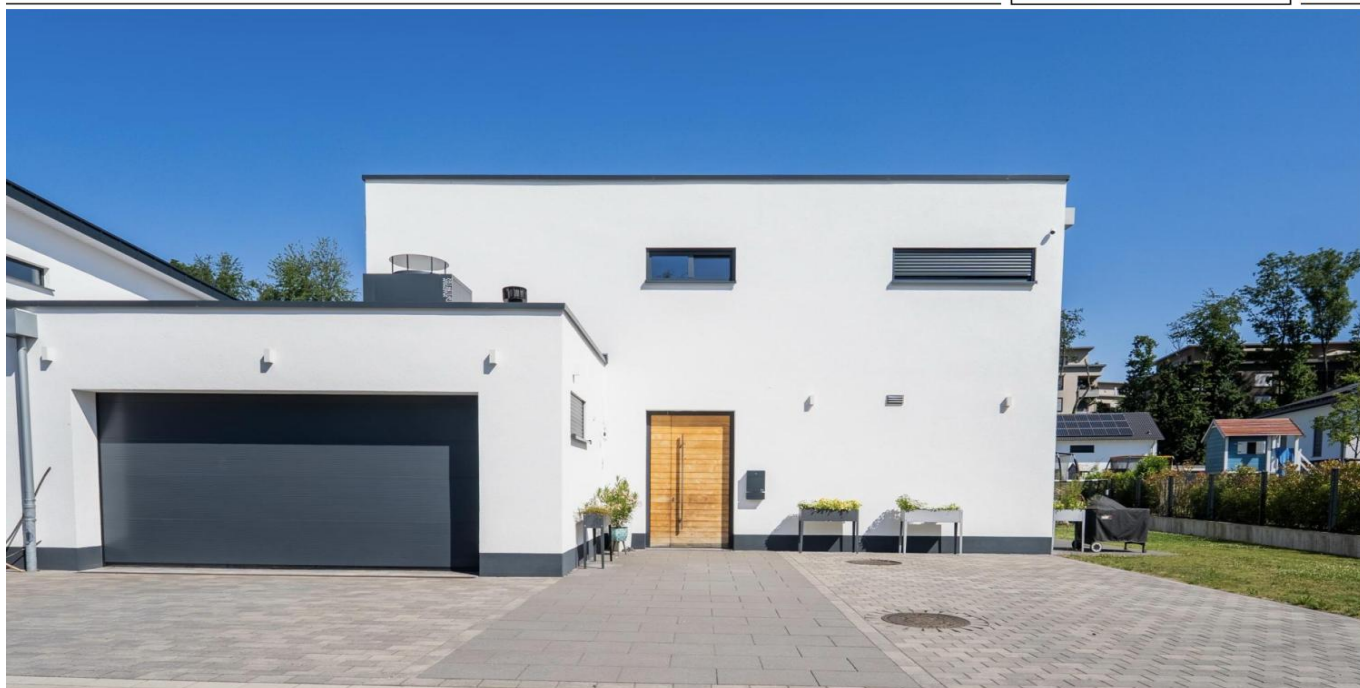


Montabaur

Maison exclusive d'architecte, entièrement sous-sol, d'une superficie habitable d'environ 376 m², située dans un quartier recherché.

CODE DU BIEN: 25211031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.097.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 582 m²

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
Surface habitable	ca. 188 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2022
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.097.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 188 m²
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/m²a
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



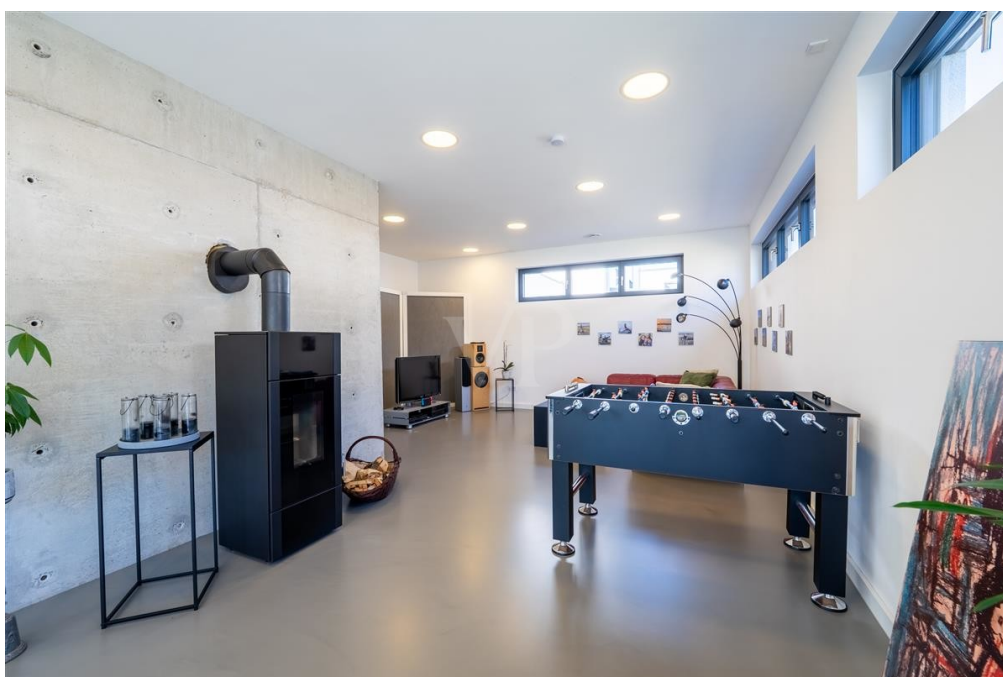
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



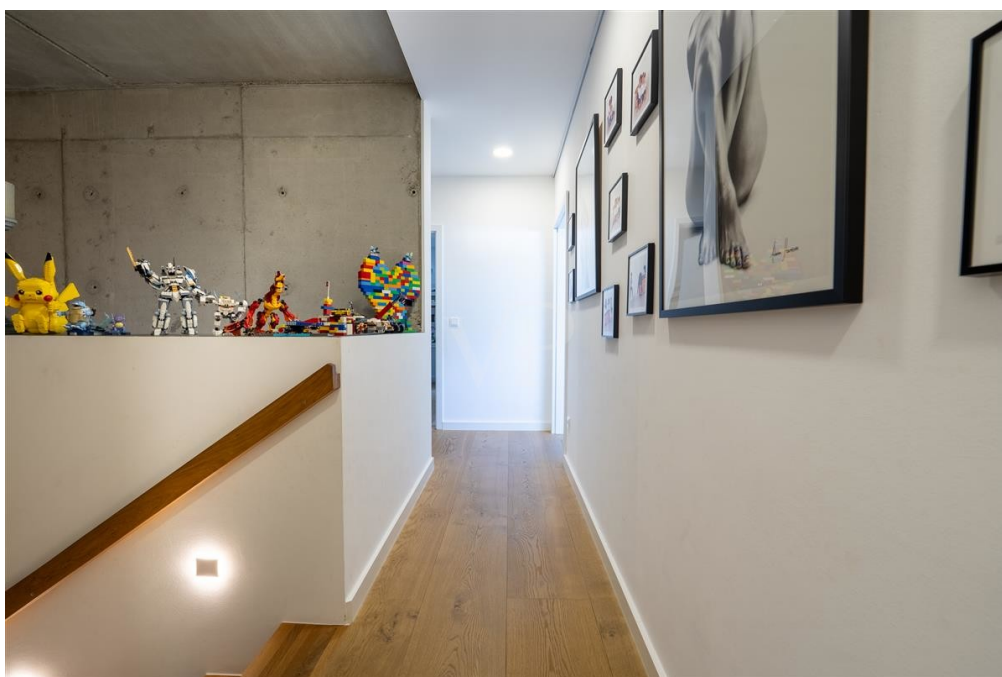
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



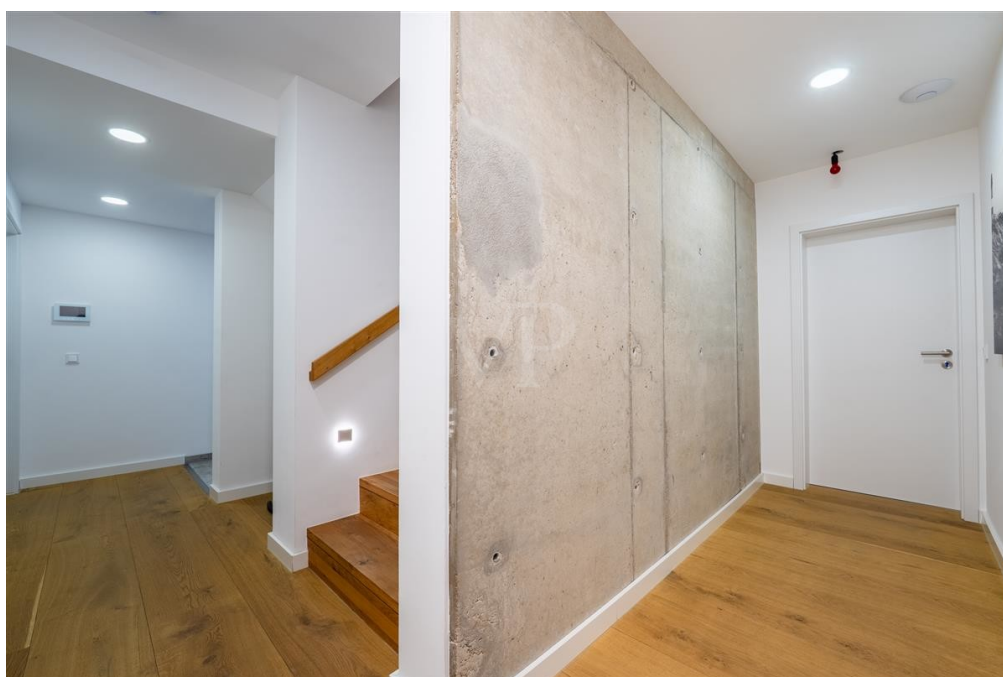
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



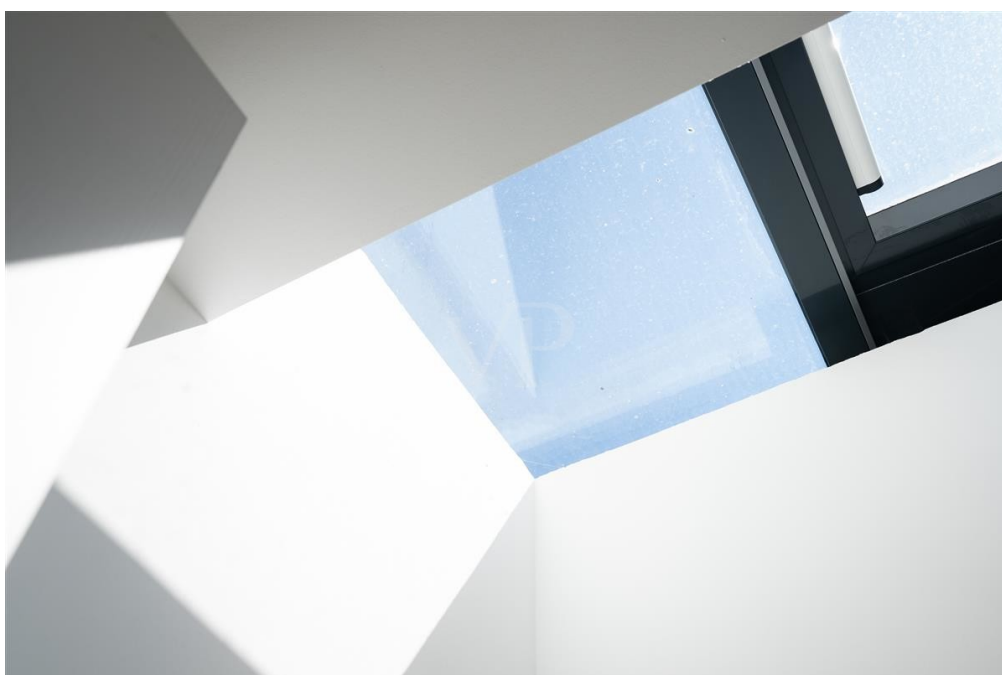
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



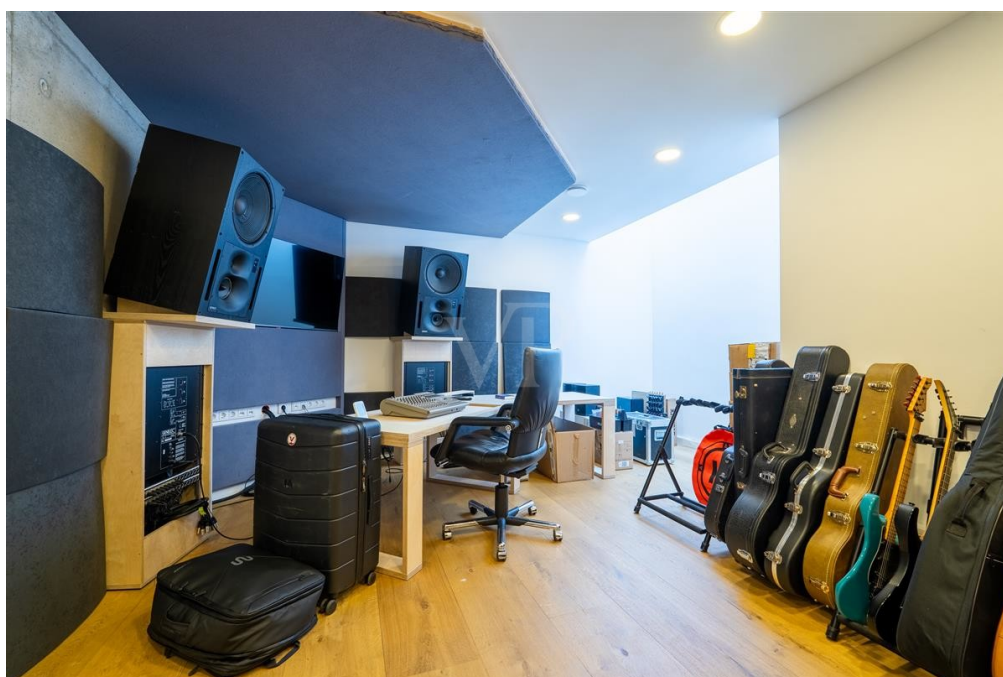
CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

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





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



CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



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



PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

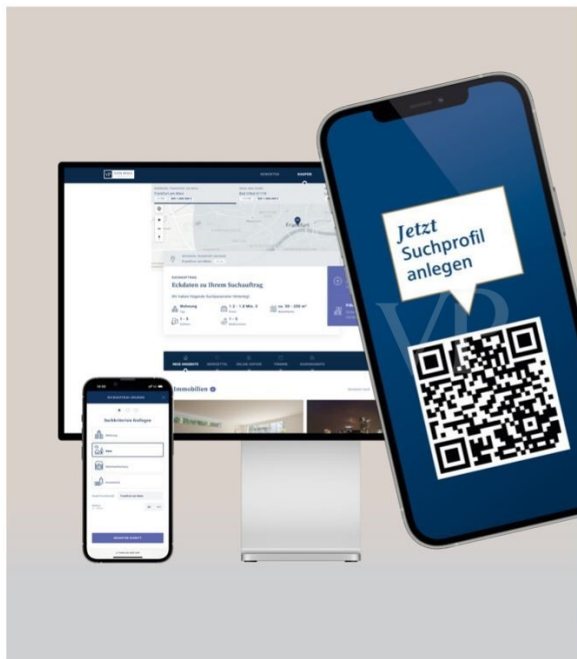
- 1** IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2** WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
 - Kostenlose 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

CODE DU BIEN: 25211031 - 56410 Montabaur

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 m² de surface habitable et utilisable dans un volume d'environ 1728 m³, cette maison individuelle construite en 2022 se dresse sur un terrain d'environ 582 m² 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 m² 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 m² 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 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 gewandelt, 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
- Außenbereich – 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 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 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

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

www.von-poll.com