

Montabaur

Μινιμαλιστικό περιβάλλον διαβίωσης και
επιχείρησης σε έναν μοναδικό συνδυασμό, 3
χλμ. από τον αυτοκινητόδρομο A3

Αριθμός ακινήτου: 24211057



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 2.850.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 566 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.540 m²

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24211057	Τιμή αγοράς	2.850.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 566 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	13	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	8	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 180 m ²
τουαλέτα	7	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	12 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 5 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.12.2034	Τελική ζήτηση ενέργειας	70.70 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2014

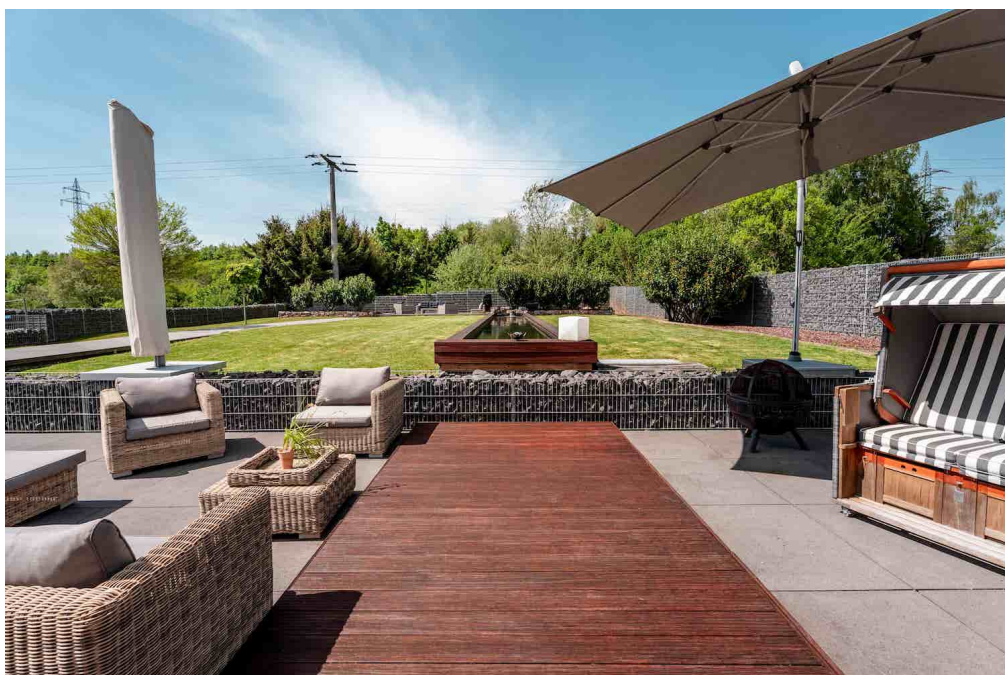
Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



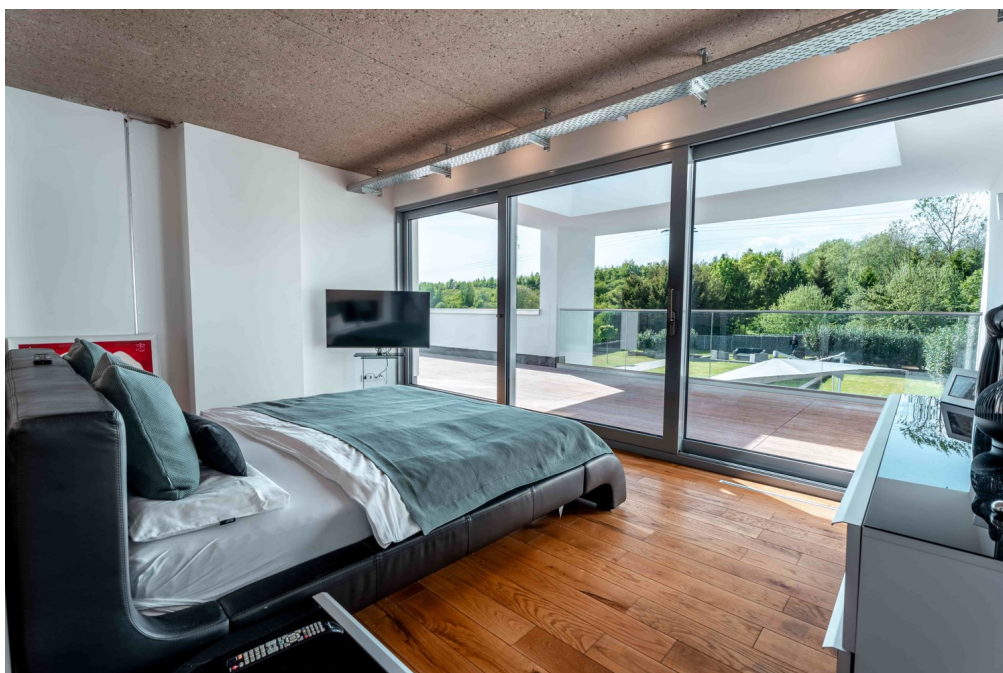
Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



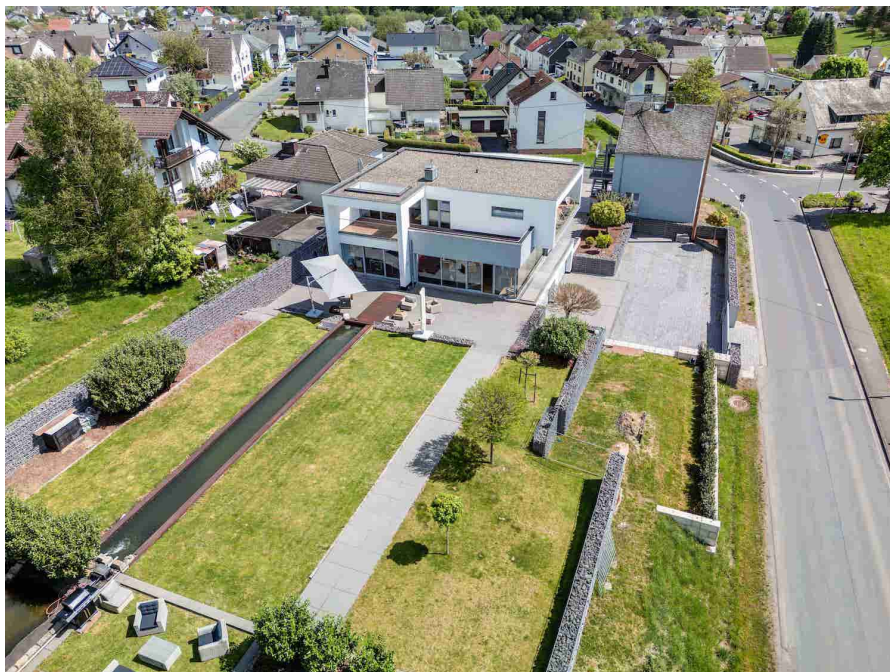
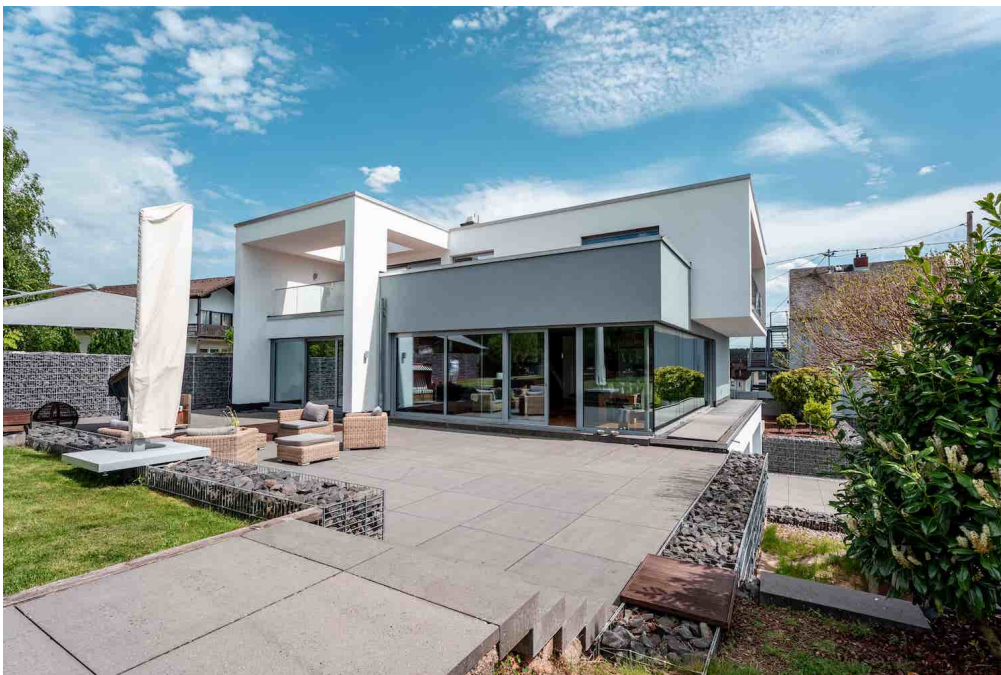
Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



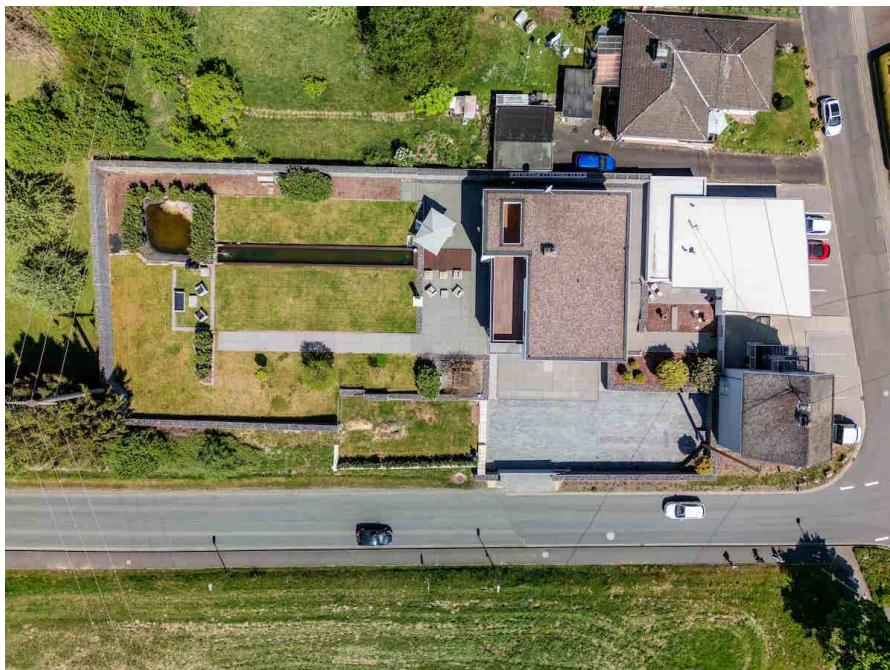
Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο



VP 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
NATIONALE
AKTIVITÄTEN
2024
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
In den Top 100
Immobilienmaklern
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Το ακίνητο

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.

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Μια πρώτη εντύπωση

Αποκλειστική προσφορά ακινήτων: Σύνολο τριών μοναδικών οικιστικών και εμπορικών κτιρίων. Βιώστε την τέλεια ισορροπία μεταξύ μοντέρνου σχεδιασμού, κλασικής άνεσης διαβίωσης και ευέλικτης χρηστικότητας σε αυτό το εξαιρετικό σύνολο ακινήτων. Επισκόπηση Ακινήτου: 1. Βίλα Bauhaus (κατασκευής 2015): • Αρχιτεκτονικό στοιχείο σε μοντέρνο βιομηχανικό στιλ με περίπου 280 τ.μ. χώρου διαβίωσης, πλήρες υπόγειο με ενσωματωμένο γκαράζ για έως 4 αυτοκίνητα • 3 υπνοδωμάτια, το καθένα με δικό του μπάνιο • Ξεχωριστή πτέρυγα γραφείου με δική της είσοδο ή κατάλληλη για περαιτέρω ευέλικτη χρήση • Εμφανείς τοίχοι από σκυρόδεμα, ανοιχτοί αγωγοί για ηλεκτρική καλωδίωση • Τεχνικά χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας: Ηλεκτρικά εξωτερικά στόρια, σύστημα εξαερισμού, ενδοδαπέδια θέρμανση • Τριπλά τζάμια αλουμινίου από το δάπεδο μέχρι την οροφή και ανοιχτές κατόψεις για μια φωτεινή ατμόσφαιρα • Πολυάριθμοι εξωτερικοί χώροι καθιστικού στο οικόπεδο περίπου 1908 τ.μ. ή στα μπαλκόνια • Το πίσω μέρος του ακινήτου προσφέρει δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης • Σύγχρονη, υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα με νησίδα μαγειρέματος, παρκέ δάπεδο σε όλο το σπίτι, ανεξάρτητη μπανιέρα και πολλές άλλες αποκλειστικές λεπτομέρειες. 2. Μονοκατοικία με 3 οικιστικές μονάδες • Περίπου... 180 τ.μ. χώρος διαβίωσης, 60 τ.μ. ανά μονάδα • Περίπου 300 τ.μ. οικόπεδο • Χτίστηκε γύρω στο 1920 • Πρόσφατα εκτενώς ανακαινισμένο: Σύγχρονα μπάνια, νέα παράθυρα, ενεργειακά αποδοτικό σύστημα θέρμανσης • Ιδανικό για διαβίωση πολλών γενεών ή για ενοικίαση 3. Σύγχρονο μπανγκαλόου με επίπεδη στέγη (κατασκευής 2011) • Περίπου 120 τ.μ. ωφέλιμη επιφάνεια συν γκαράζ • Περίπου 332 τ.μ. οικόπεδο • Ευέλικτη χρήση: Προηγουμένως χρησιμοποιήθηκε εμπορικά, αλλά μπορεί επίσης να μετατραπεί για οικιστικούς σκοπούς • Πρόσβαση χωρίς εμπόδια • Σύγχρονη κατασκευή, η κάτοψη μπορεί να σχεδιαστεί ελεύθερα σύμφωνα με τις δικές σας ιδέες Ακίνητο & Τοποθεσία: • Η είσοδος από υλικό υψηλής ποιότητας υπογραμμίζει τον αποκλειστικό χαρακτήρα

του ακινήτου • Έως 11 επιπλέον θέσεις στάθμευσης διαθέσιμες στο ακίνητο • Φυσικό περιβάλλον με εξαιρετική πρόσβαση στις αστικές υποδομές και τον αυτοκινητόδρομο • Ιδανικό για οικογένειες, αυτοαπασχολούμενους ή επενδυτές Και τα 3 ακίνητα θερμαίνονται από ΜΙΑ μονάδα συμπαραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας. Αυτό το μοναδικό ακίνητο προσφέρει πολλές δυνατότητες χρήσης. Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες κατόπιν αιτήματος.

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 24211057 - 56410 Montabaur

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com