

Montabaur

????????????? ??????????? ??????????? ??? ?????????????? ??  
????? ?????????? ????????????, 3 ????. ??? ??? ??????????????????  
?3

????????? ??????????: 24211057



www.von-poll.com

???? ??????: 2.850.000 EUR • ??????????: ca. 566 m<sup>2</sup> • ??????: 13 • ?????? ????: 2.540 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 24211057 - 56410 Montabaur

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ???????????? ?????????????

?????? ??????: 24211057 - 56410 Montabaur

## ?? ??? ?????

?????? ????????	24211057
?????????	ca. 566 m <sup>2</sup>
???????	13
????????? ??	8
?????????	
?????????	7
????? ??????????	12 x ?????????? ????? ??????????, 5 x ??????

???? ??????	2.850.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ???????????	??????
???????????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>
?????	
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????????????? ???????

?????? ??????: 24211057 - 56410 Montabaur

?????????? ????????

????????? ??????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
????????????	10.12.2034	?????????	
????????????????? ??????		?????? ??????	70.70 kWh/m²a
???		?????????	
???? ??????????	????????????? ??????	?????????	B
	????????????? ?????????????	????????????? ??????????	
	?? ?????????????	???? ??????????	2014
	??????????	????????? ?? ??	
		????????????	
		?????????????????	



??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

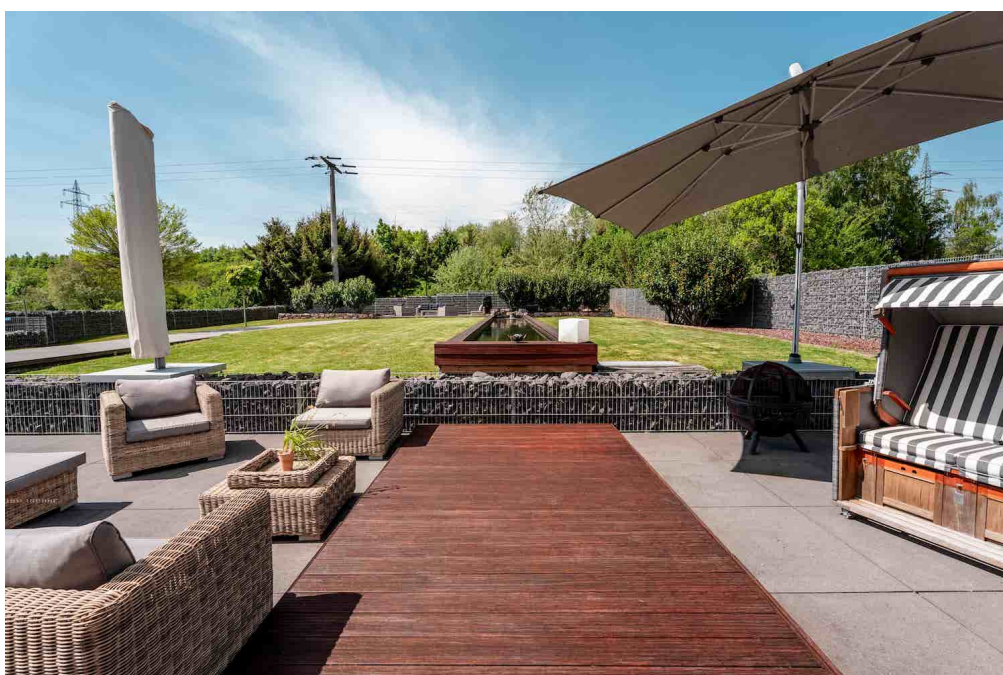
?? ???????





??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

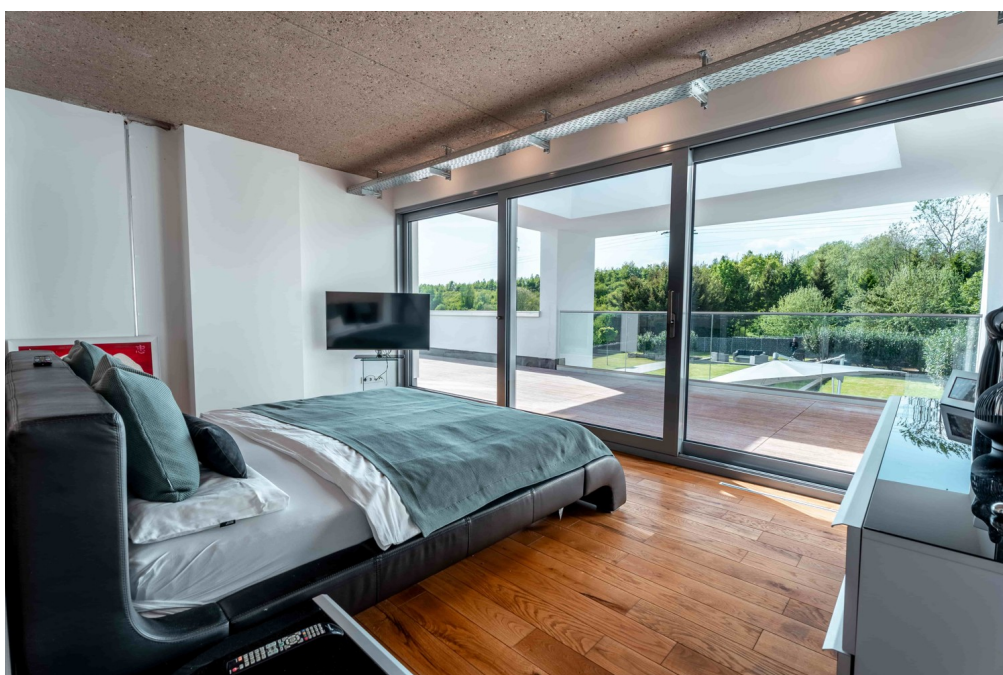
?? ???????





??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????





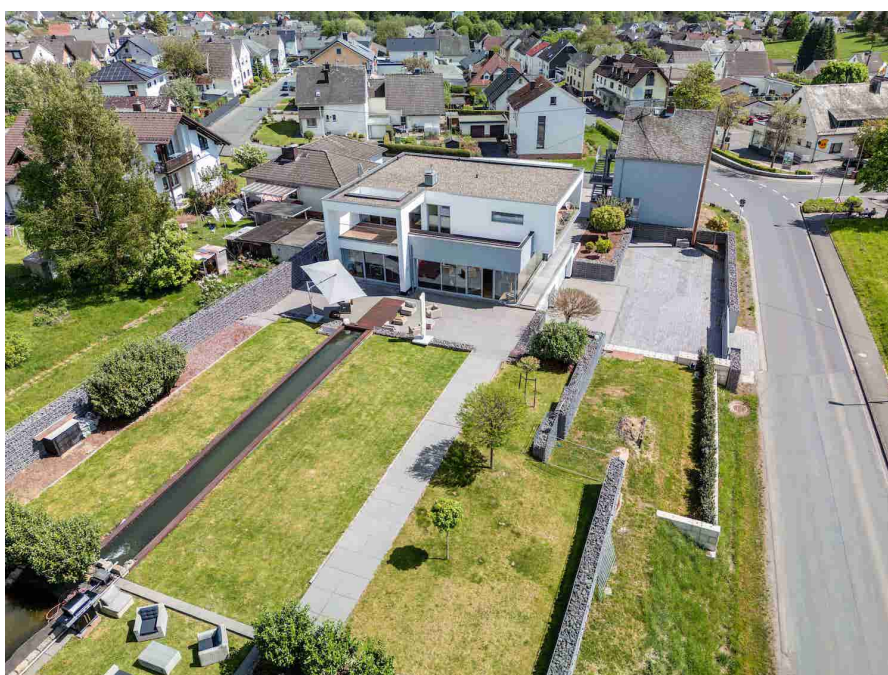
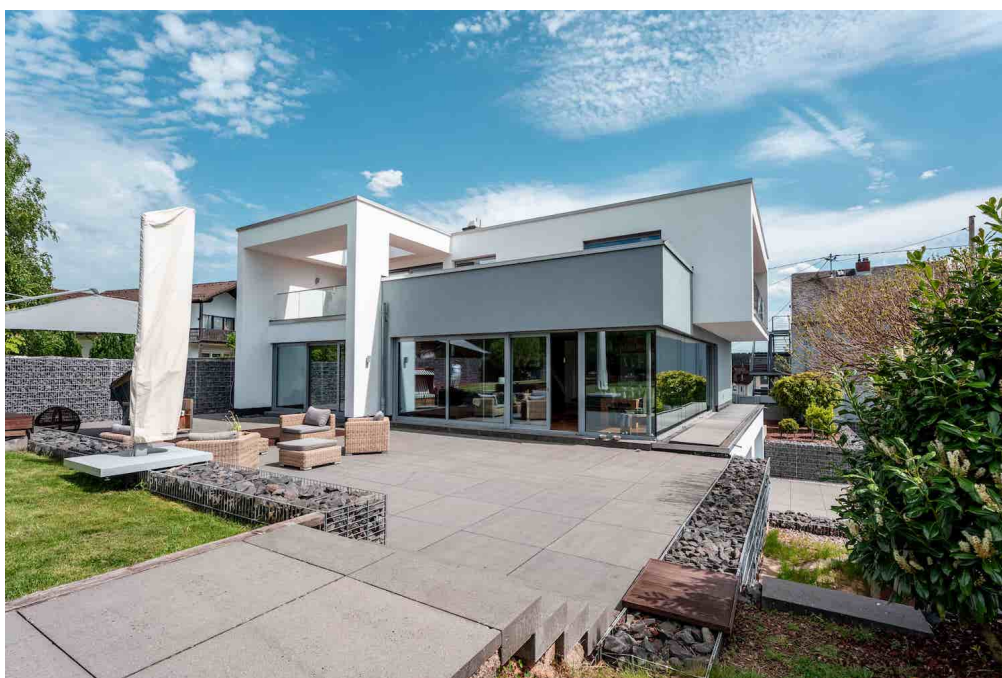
??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????





??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????





??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????





??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



??????? ??????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

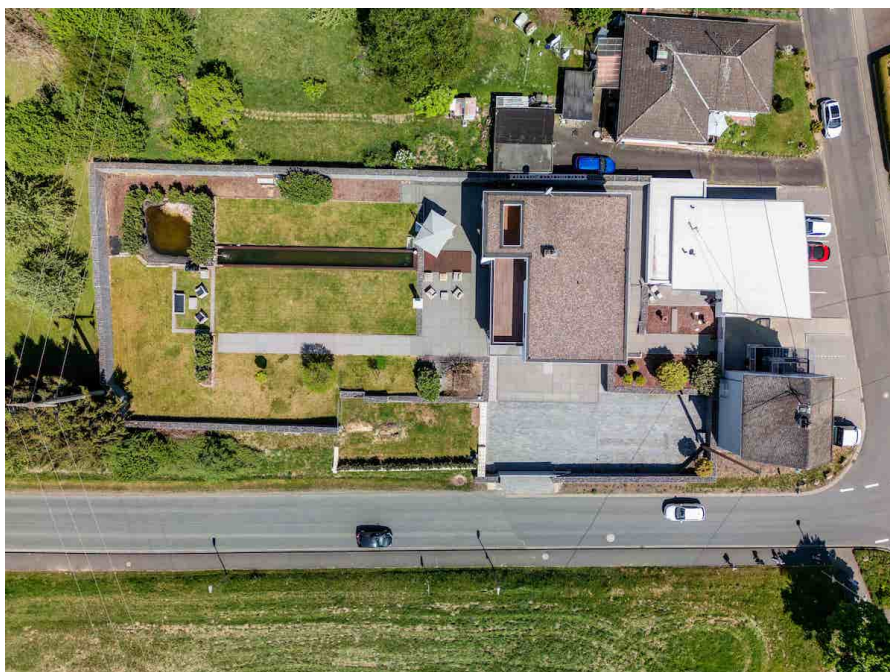
?? ???????





??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????? : 24211057 - 56410 Montabaur

?? ???????



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

**FOCUS TOP**  
NATIONALES  
ANBIETER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2023  
★★★★★  
TOP 100  
Im Jahr 2023  
Immobilienfirmen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 24211057 - 56410 Montabaur

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



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)

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

??????? ???????: 24211057 - 56410 Montabaur

???    ?????    ?????????

[illegible]

?????? ?????: 24211057 - 56410 Montabaur

???????????? ???? ?

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: Fensterlüftung
- Art der Kühlung: 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.

??????? ?????????: 24211057 - 56410 Montabaur

??? ??? ??? ?????????

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.

?????? ??????: 24211057 - 56410 Montabaur

????? ???????????

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 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.

?????? ??????: 24211057 - 56410 Montabaur

?????????? ?????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

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