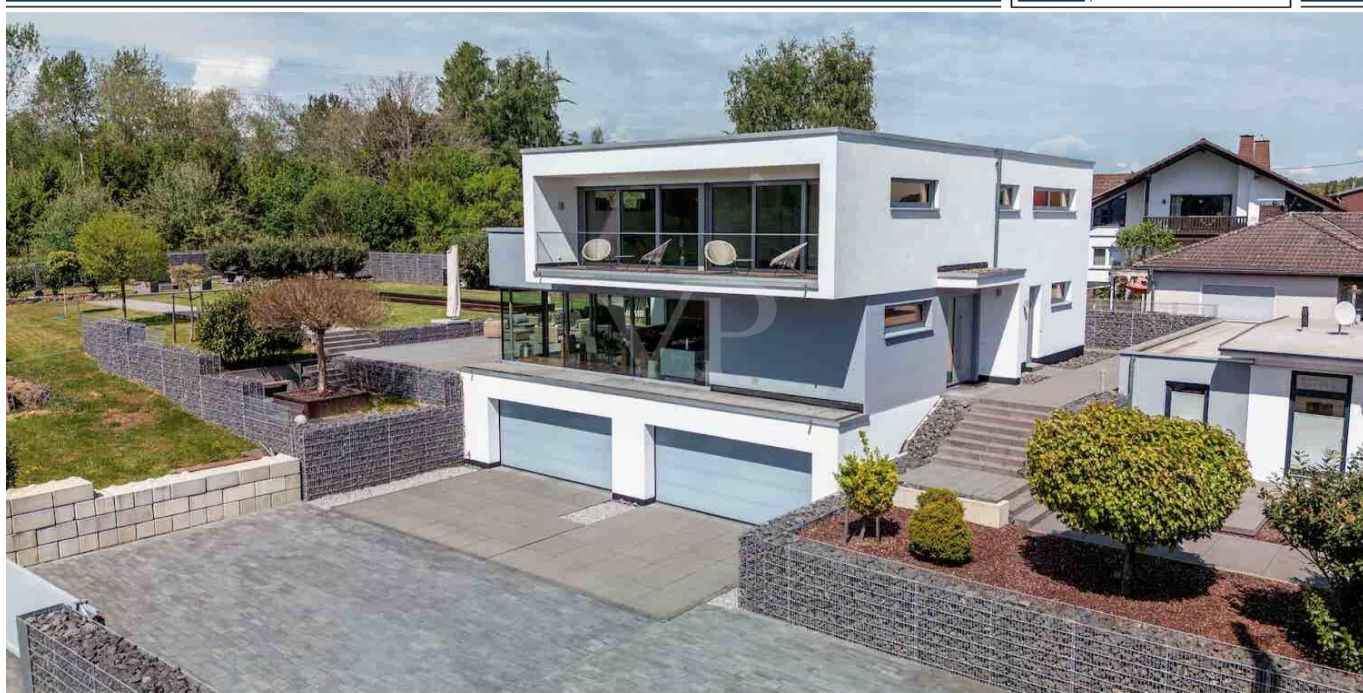


Montabaur

# Minimalista lakó- és üzleti környezet egyedülálló kombinációban, 3 km-re az A3-as autópályától

VP azonosító: 24211057



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

VÉTELÁR: 2.850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 566 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 2.540 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Áttekintés

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| VP azonosító          | 24211057                              |
| Hasznos lakótér       | ca. 566 m <sup>2</sup>                |
| Szobák                | 13                                    |
| Hálósobák             | 8                                     |
| Fürdoszobák           | 7                                     |
| Parkolási lehetőségek | 12 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 2.850.000 EUR                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.12.2034    |
| Energiaforrás                                     | Hoeromu       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 70.70 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                       |



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

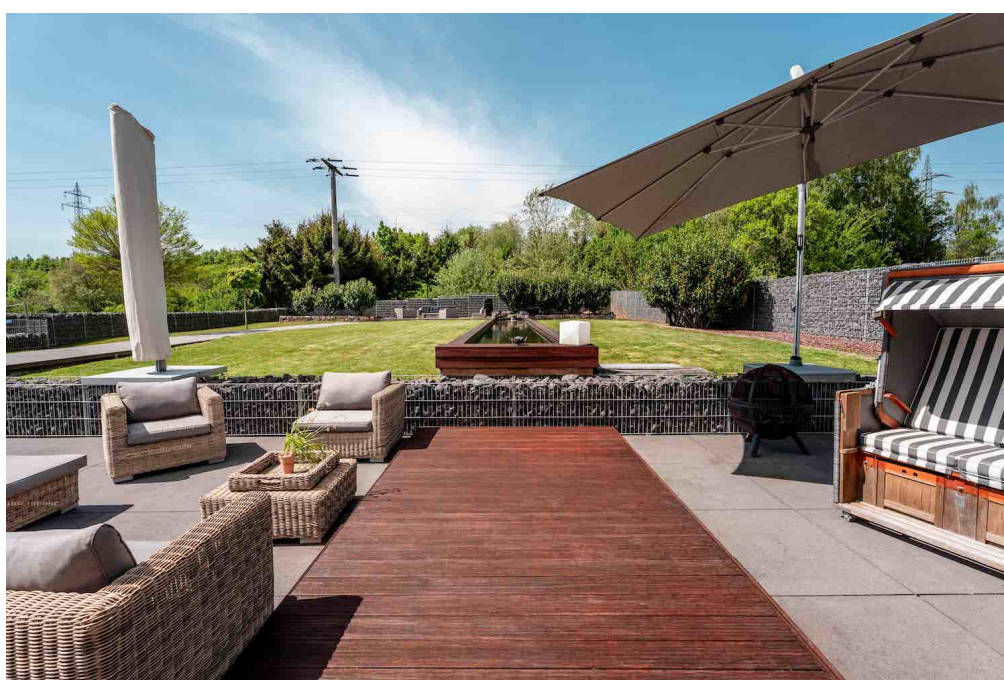
## Az ingatlan





**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan





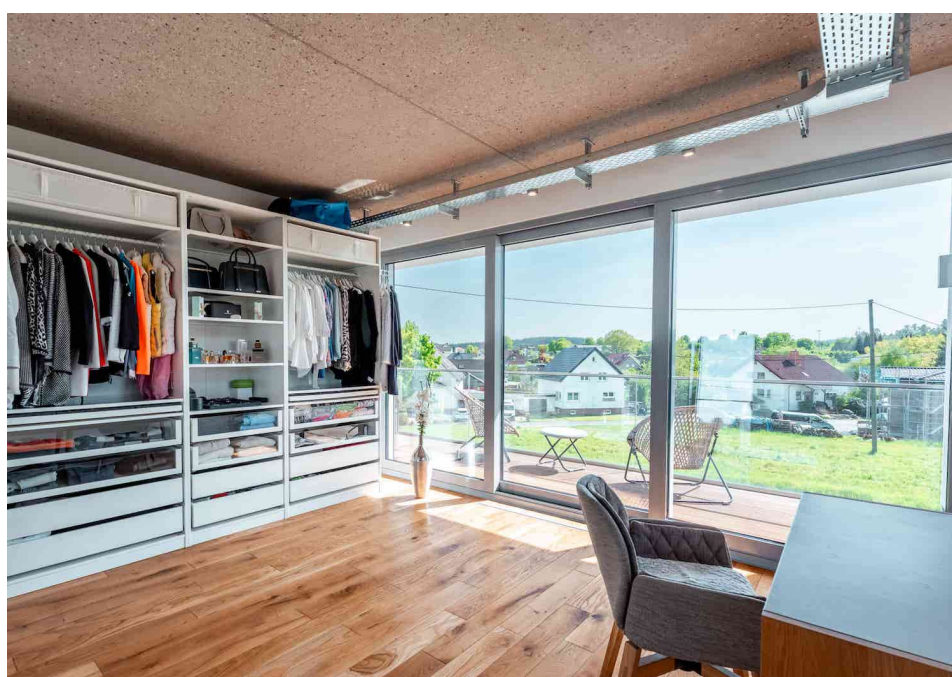
**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan





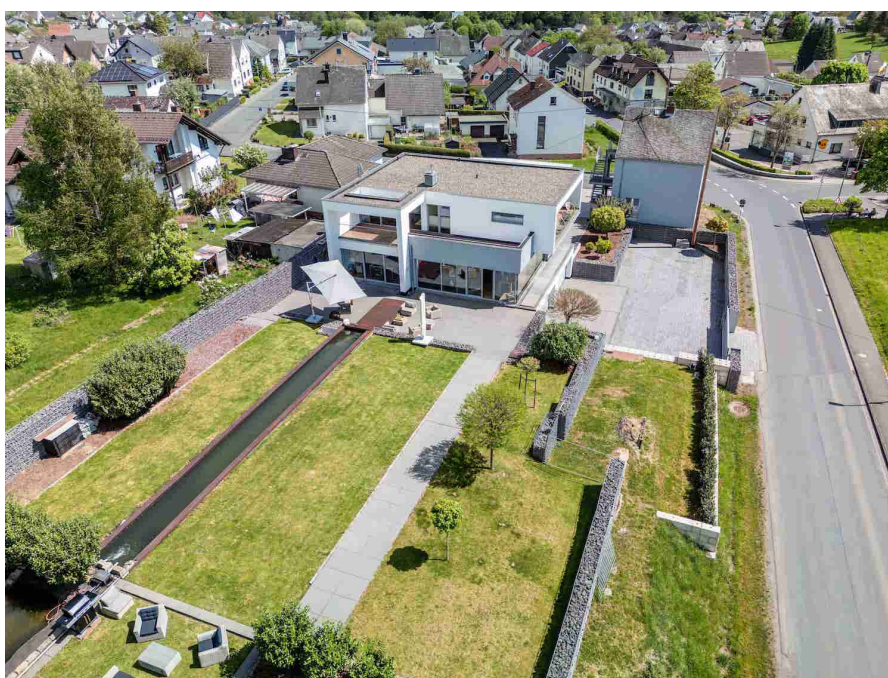
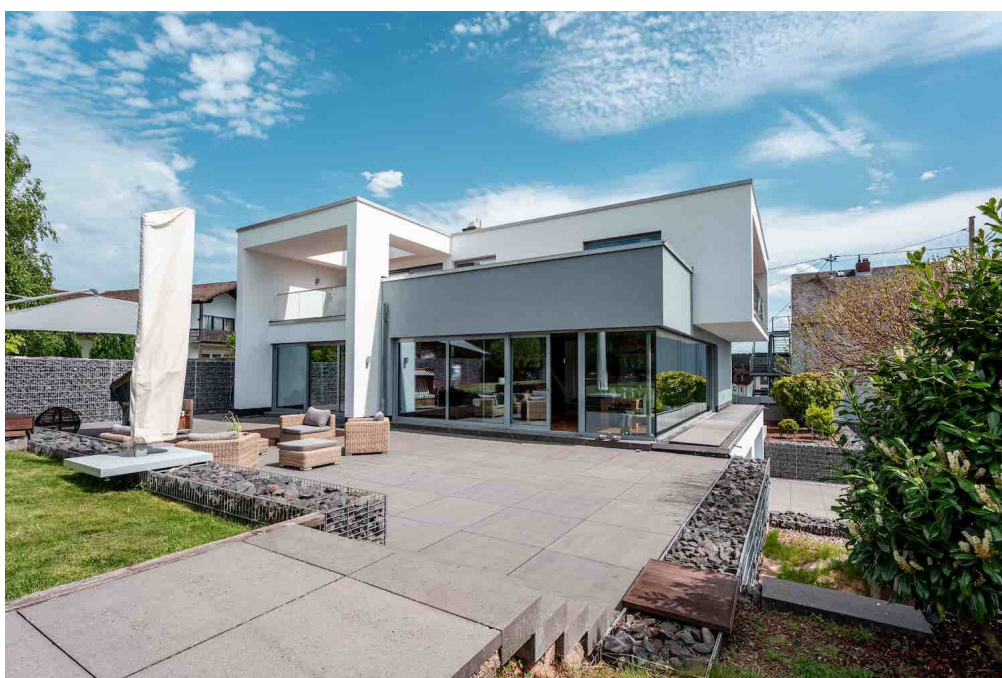
**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

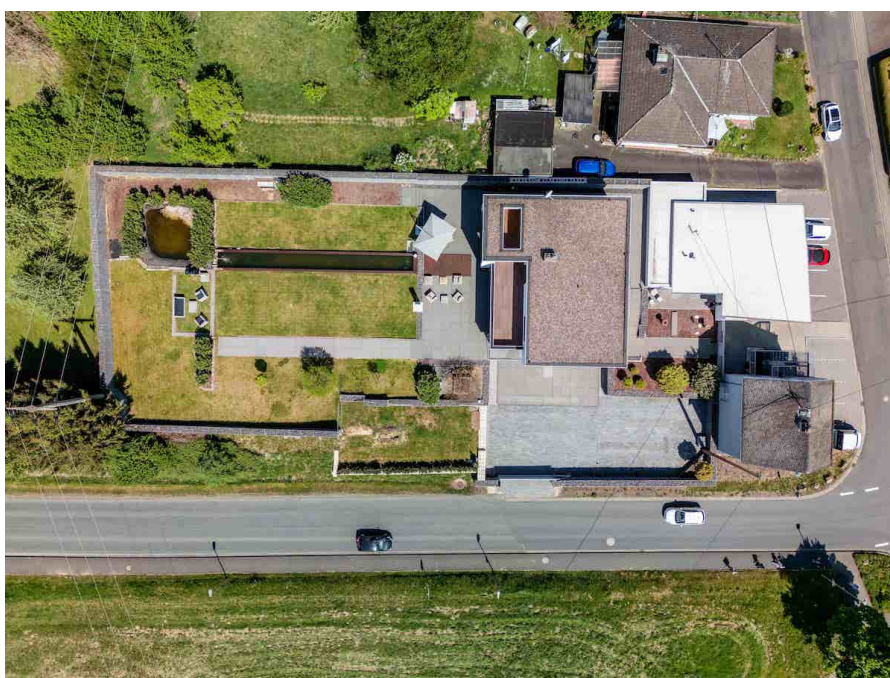
## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan





VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

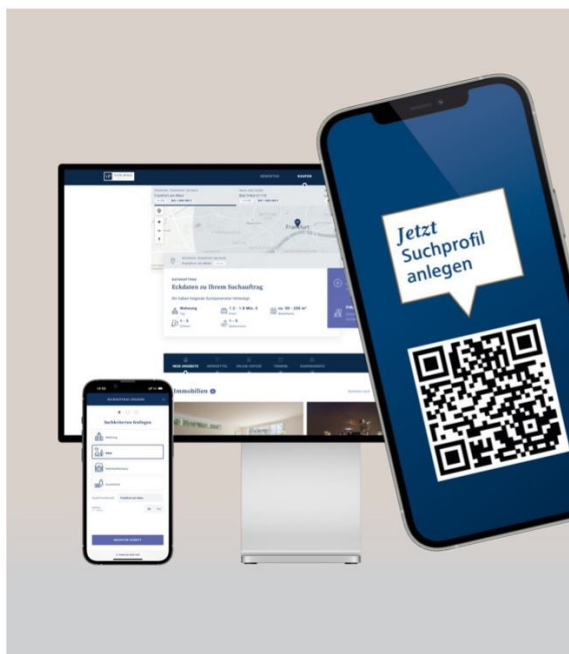
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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**  
Bester Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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



**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)

**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az ingatlan

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.



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Az első benyomás

Exkluzív ingatlanajánlat: Három egyedi lakó- és kereskedelmi épület együttese. Tapasztalja meg a modern design, a klasszikus lakhatási kényelem és a sokoldalú használhatóság tökéletes egyensúlyát ebben a kivételes ingatlanegyüttesben. Ingatlan áttekintése: 1. Bauhaus Villa (2015-ben épült): • Építészeti különlegesség modern ipari stílusban, kb. 280 m<sup>2</sup> lakótérrel, teljes pincével és akár 4 autó befogadására alkalmas beépített garázzsal • 3 hálószoba, mindegyik saját fürdoszobával • Különálló irodaszárny saját bejárattal, vagy további sokoldalú felhasználásra alkalmas • Látszóbeton falak, nyitott vezetékek az elektromos vezetékekhez • Kiváló minőségű muszaki jellemzők: Elektromos külső redonyok, szellőzőrendszer, padlófűtés • Padlótól mennyezetig éro, háromrétegű üvegezésű alumínium ablakok és nyitott alaprajzok a világos hangulat érdekében • Számos kültéri ülősarok a kb. 1908 m<sup>2</sup>-es telken vagy az erkélyeken • Az ingatlan hátsó része további fejlesztési lehetőségeket kínál • Modern, kiváló minőségű, beépített konyha főzőszíttal, parkettás padló az egész házban, szabadon álló kád és számos egyéb exkluzív részlet. 2. Családi ház 3 lakóegységgel • Kb. 180 m<sup>2</sup> lakótér, 60 m<sup>2</sup> egységenként • Kb. 300 m<sup>2</sup> telek • Épült 1920 körül • Nemrégiben teljeskörűen felújítva: Modern fürdoszobák, új ablakok, energiatakarékos fűtési rendszer • Ideális többgenerációs lakhatásra vagy bérbeadásra 3. Modern lapostetes bungaló (2011-ben épült) • Kb. 120 m<sup>2</sup> hasznos terület plusz garázs • Kb. 332 m<sup>2</sup> telek • Rugalmas használat: Korábban kereskedelmi célra használták, de lakóépületként is átalakítható • Akadálymentesített megközelítés • Modern építés, az alaprajz szabadon alakítható saját elképzelések szerint Ingatlan és elhelyezkedés: • A kiváló minőségű anyagokból készült kapubejárat kiemeli az ingatlan exkluzív jellegét • Akár 11 további parkolóhely is rendelkezésre áll az ingatlanon • Természetes környezet, kiváló hozzáféréssel a városi infrastruktúrához és az autópályához • Ideális családok, egyéni vállalkozók vagy befektetők számára Mindhárom ingatlant EGY kapcsolt hálózati és villamosenergia-termelő erőmű fűti. Ez az egyedülálló ingatlan számos felhasználási lehetőséget kínál. További információ kérésre rendelkezésre áll.

**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Részletes felszereltség

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.



**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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