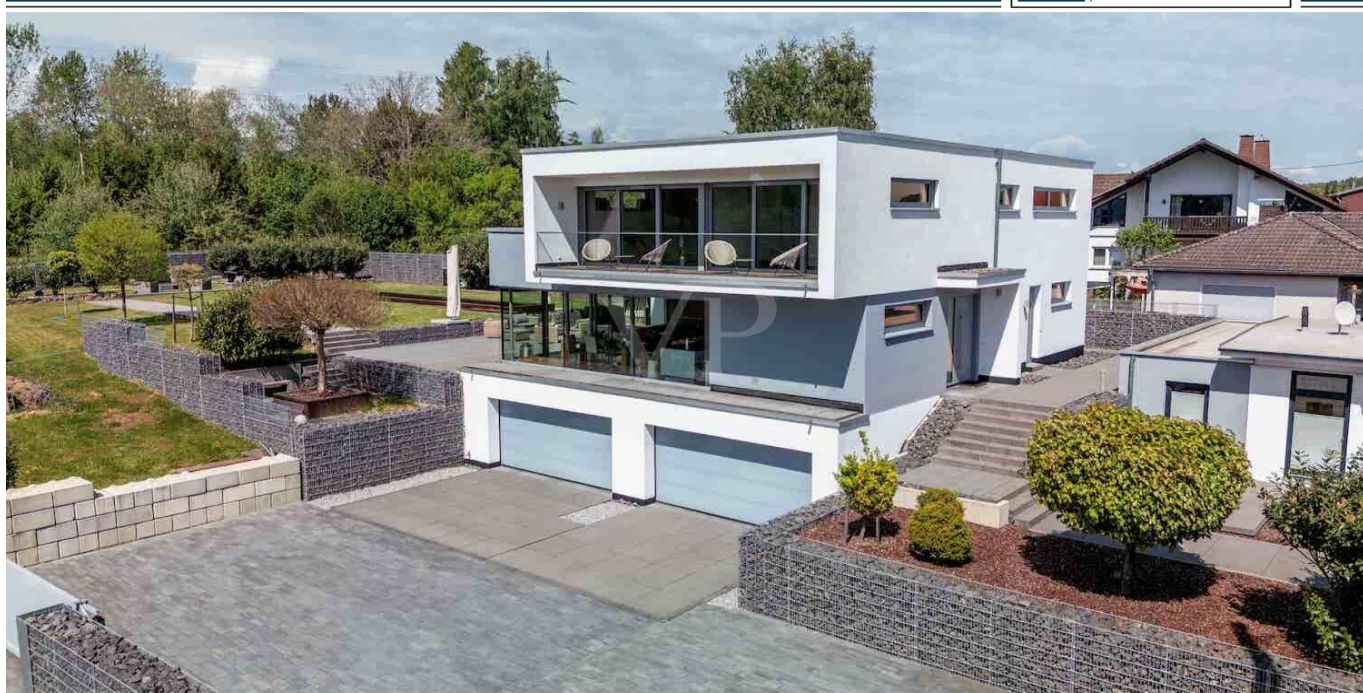


Montabaur

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

VP azonosító: 24211057



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 566 m² • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 2.540 m²

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 ²
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 ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.12.2034
Energiaforrás	Hoeromu

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	70.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

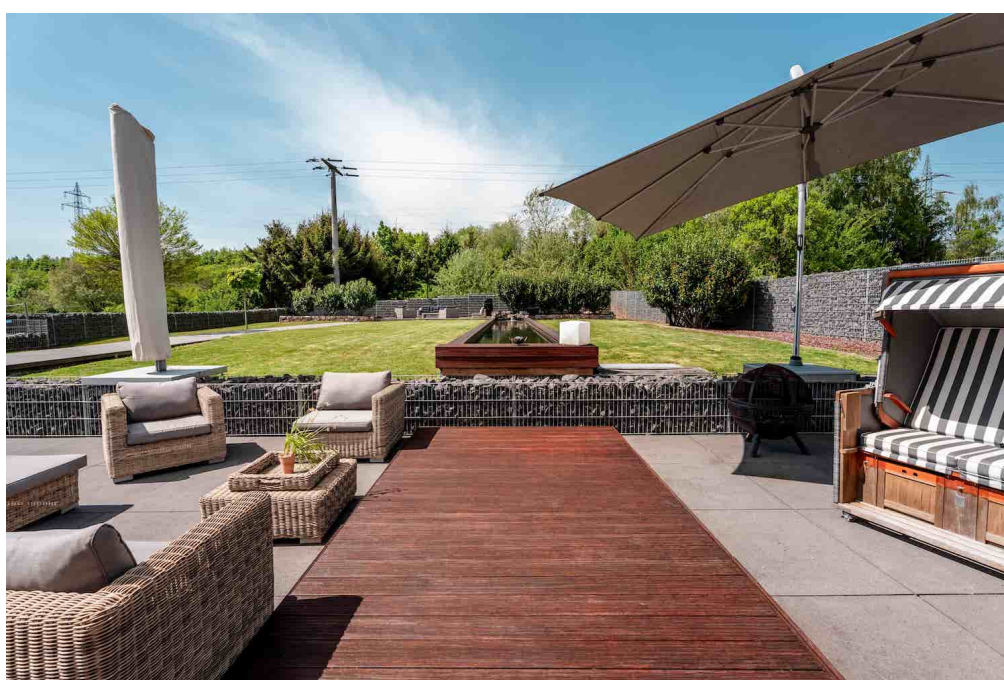
VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan



VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan



VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan



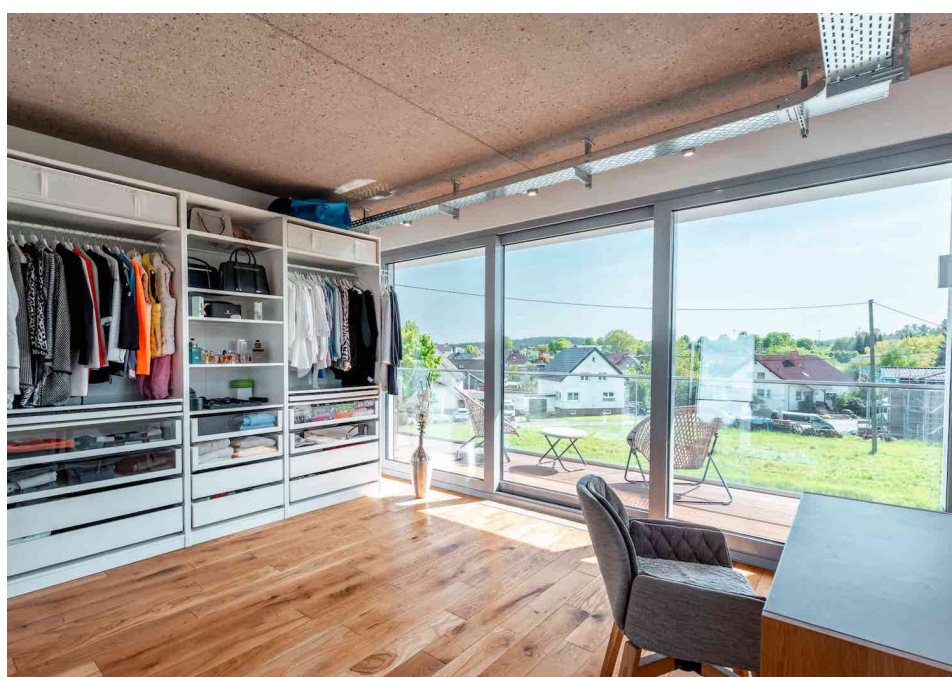
VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan



VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan



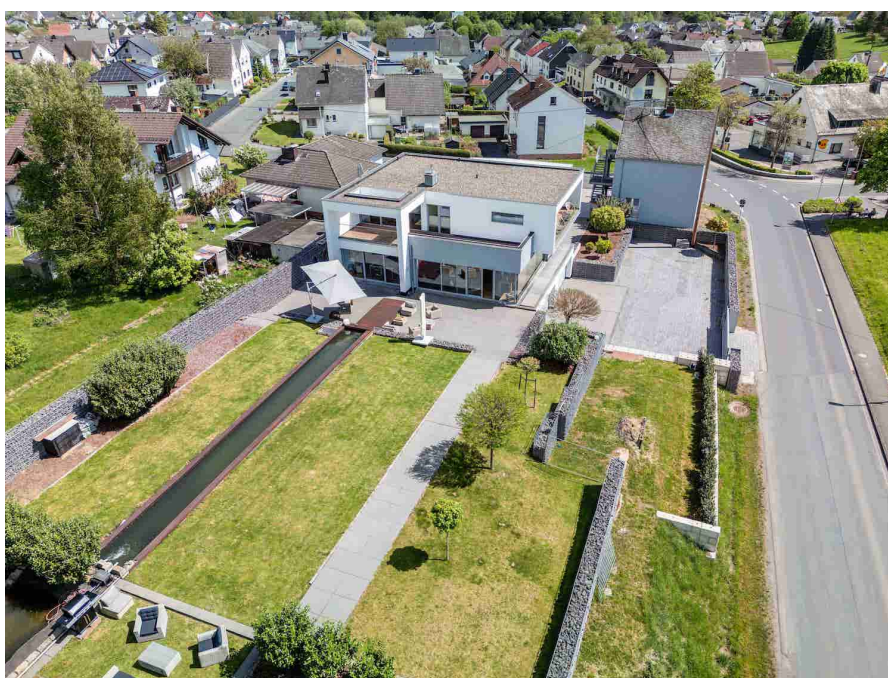
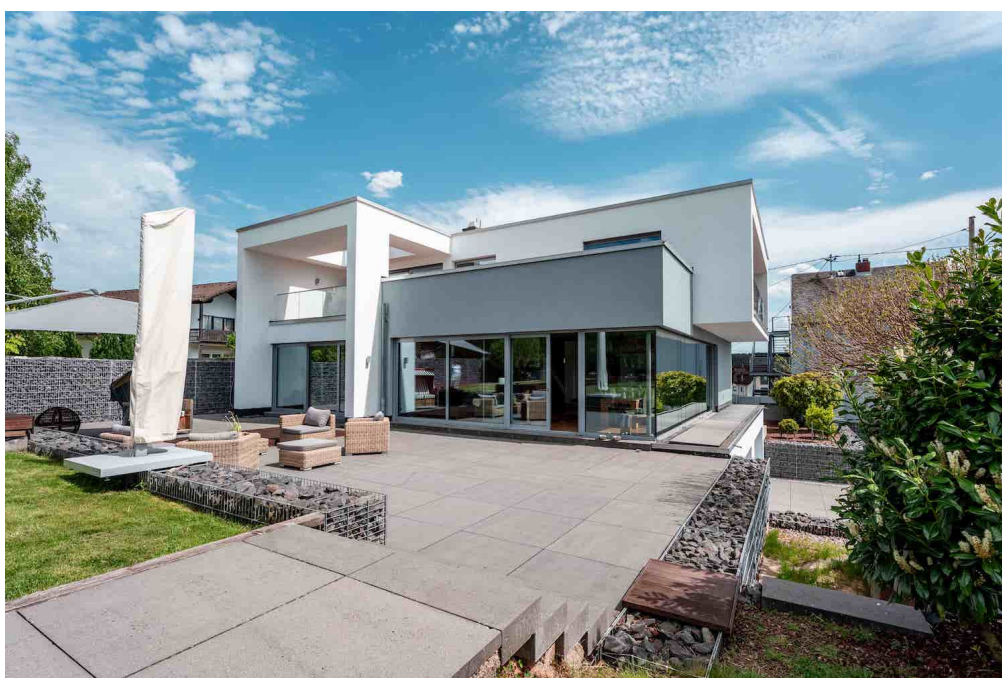
VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

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



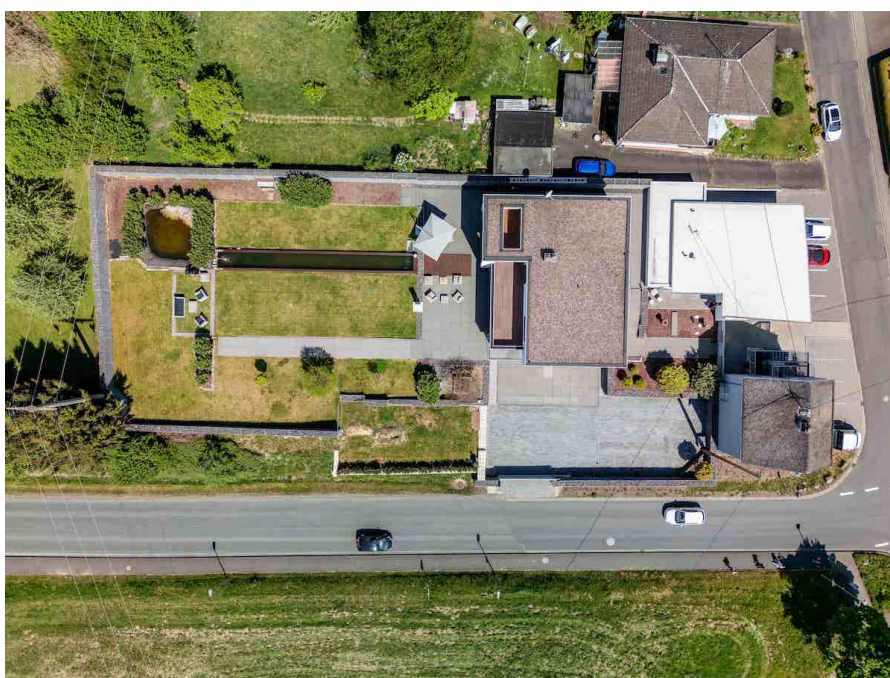
VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan



VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan





VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 24211057 - 56410 Montabaur

Az ingatlan



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
NATIONALES
AKTUELLESTADT
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REAL ESTATE
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

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 m² 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 m²-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 m² lakótér, 60 m² egységenként • Kb. 300 m² 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 m² hasznos terület plusz garázs • Kb. 332 m² 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 h- és villamosenergia-termelő erőmű futti. 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 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.

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/(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 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com