

Montabaur

Minimalistisches Wohn- und Geschäftsambiente in besonderer Kombination, 3 km zur A3

VP azonosító: 24211057



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



0	Áttekintés
0	Az ingatlan
0	Áttekintés: Energia adatok
0	Az elso benyomás
0	Részletes felszereltség
0	Minden a helyszínrol
0	További információ / adatok
0	Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	24211057	
Hasznos lakótér	ca. 566 m²	
Szobák	13	
Hálószobák	8	
Fürdoszobák	7	
Parkolási lehetoségek	12 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs	

2.850.000 EUR	
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	
Karbantartott	
Szilárd	
ca. 180 m²	
Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha	



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.12.2034
Energiaforrás	Hoeromu

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







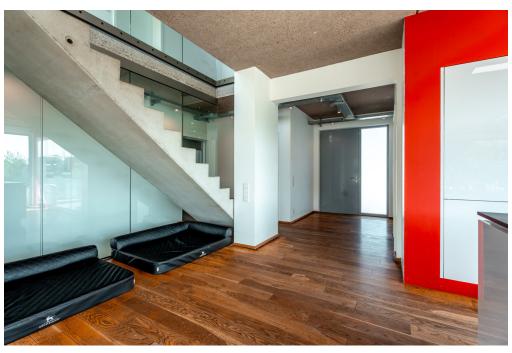




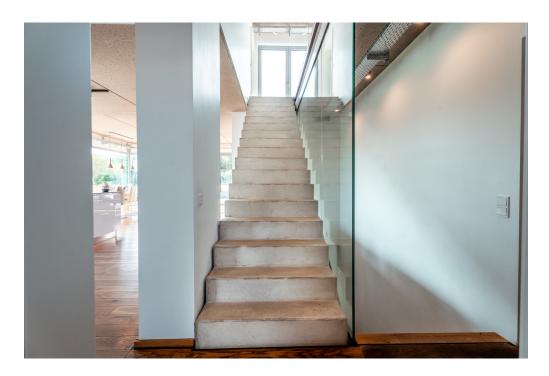


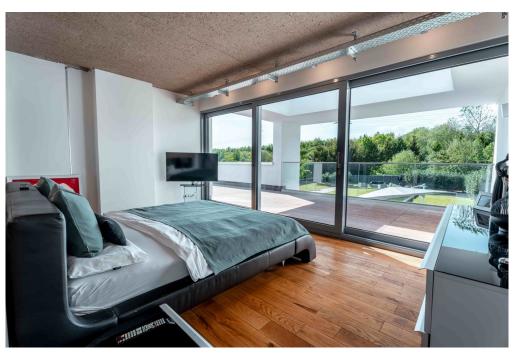




























































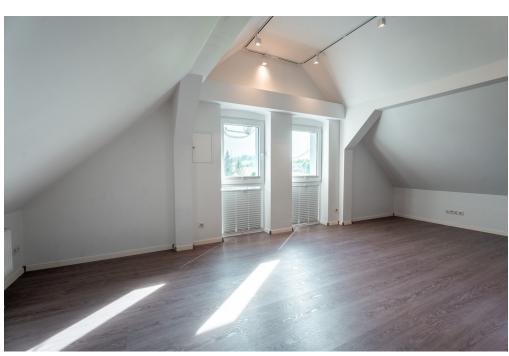


























Az ingatlan



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





Az elso benyomás

Exklusive Immobilienofferte:

Ensemble aus drei einzigartigen Wohn- und Geschäftsgebäuden

Erleben Sie die perfekte Balance zwischen modernem Design, klassischem Wohnkomfort und vielseitiger Nutzbarkeit in diesem außergewöhnlichen Immobilienensemble.

Objektübersicht:

- 1. Bauhausvilla (Baujahr 2015):
- Architektonisches Highlight im modernen Industriestil mit ca. 280 m² Wohnfläche, voll unterkellert mit integrierter Garage für bis zu 4 PKW's
- 3 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer
- Separater Bürotrakt mit eigenem Eingang vorhanden oder zur weiteren vielseitigen Nutzung
- Sichtbetonwände, offene Trassen für Elektroverkabelung
- Hochwertige technische Ausstattung: Elektrische Raffstore- Anlage, Be- und Entlüftungsanlage, Fußbodenheizung
- Raumhohe 3- fach verglaste Alufenster und offene Grundrisse für ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Viele verschiedene Außensitzbereiche auf dem ca. 1908 m² großen Grundstück oder auf den Balkonen
- Das Grundstück kann im hinteren Bereich zusätzlich bebaut werden
- Moderne hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Parkettböden im gesamten Haus, freistehende Badewanne und viele weitere exklusive Details.
- 2. Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten
- ca. 180 m² Wohnfläche, je 60 m² pro Einheit
- ca. 300 m² Grundstück
- Baujahr ca. 1920
- Kürzlich umfassend saniert: Moderne Bäder, neue Fenster, energieeffiziente Heizanlage
- Ideal für Mehrgenerationen Wohnen oder zur Vermietung
- 3. Moderner Bungalow mit Flachdach (BJ 2011)
- ca. 120 m² Nutzfläche zzgl. Garage
- ca. 332 m² Grundstück



- Flexible Nutzung: Wurde bisher gewerblich genutzt, kann aber auch zu Wohnzwecken umgebaut werden
- Barrierefreier Zugang
- Moderne Bauweise, Grundriss kann frei nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden

Grundstück & Lage:

- Toreinfahrtanlage aus hochwertigem Material unterstreicht den exklusiven Charakter des Anwesens
- Bis zu 11 weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Naturnahe Lage mit hervorragender Anbindung an städtische Infrastruktur und Autobahn
- Ideal für Familien, Selbständige oder Investoren

Alle 3 Immobilien werden über EIN Blockheizkraftwerk geheizt.

Dieses einmalige Ensemble bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Weitere Infos erhalten Sie gerne auf Anfrage.



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 CO?-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 CO?-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.



Minden a helyszínrol

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.



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 It. 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.



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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com