

Montabaur

# Exkluzív, teljesen alápincézett, építész által tervezett ház kb. 376 m<sup>2</sup> lakó-/hasznosítható alapterülettel, keresett helyen

VP azonosító: 25211031



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

VÉTELÁR: 1.097.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 188 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 582 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25211031</b>
Hasznos lakótér	ca. 188 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2022
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	<b>1.097.000 EUR</b>
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	<b>Újszeru</b>
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 188 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

**VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	25.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



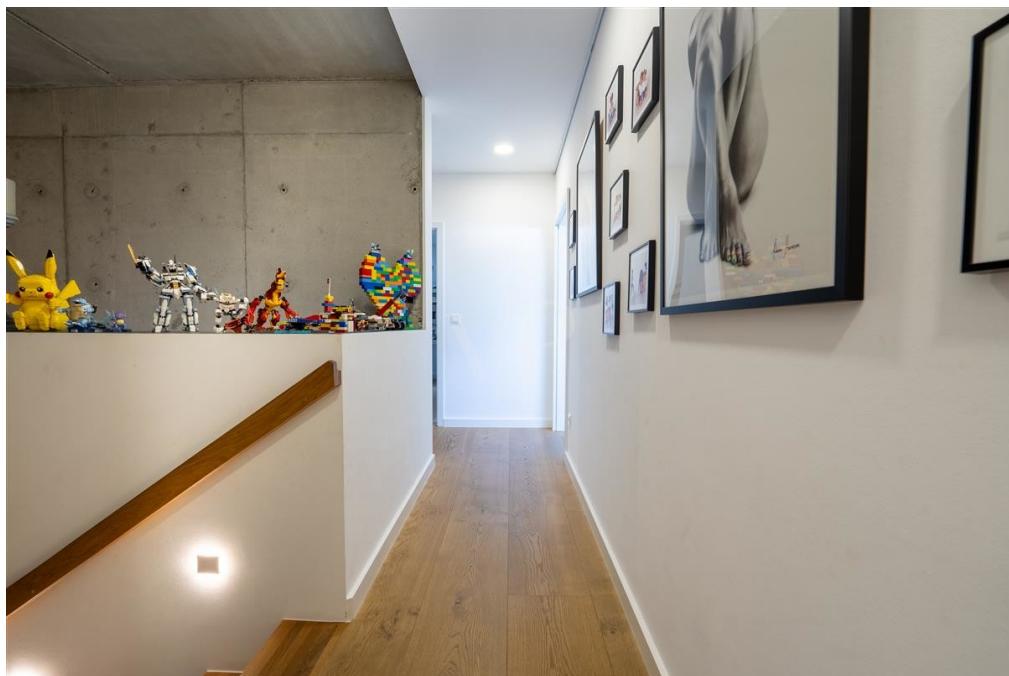
VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



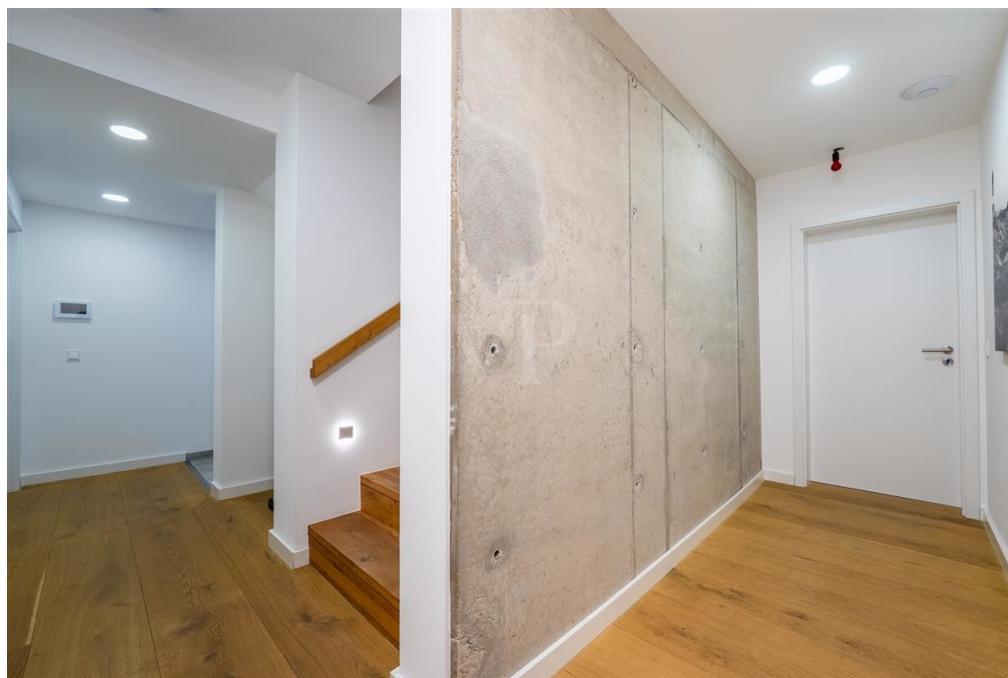
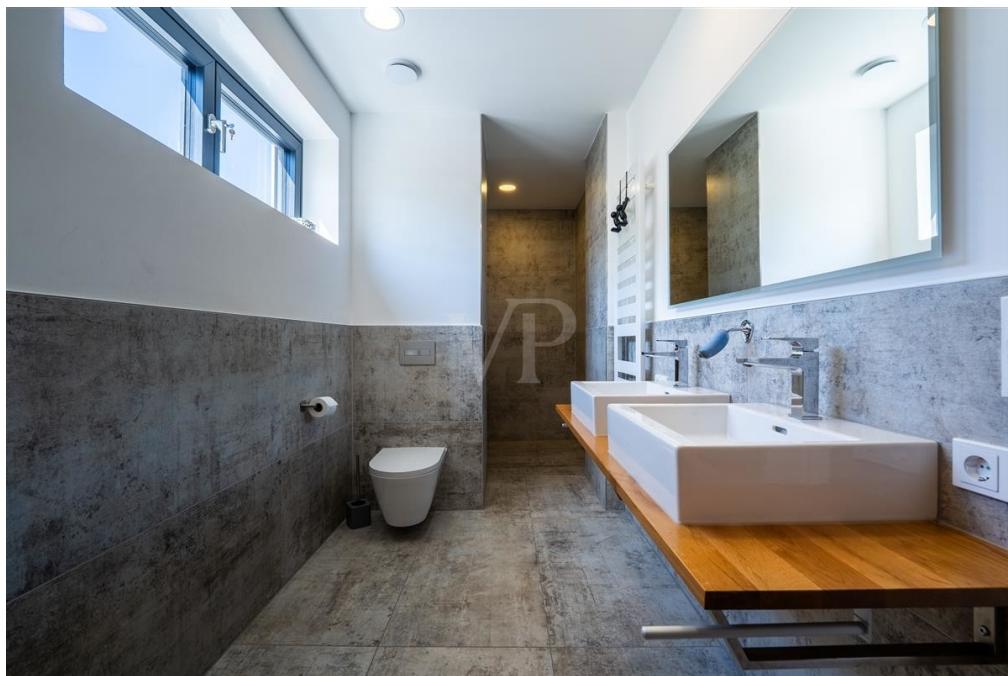
VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



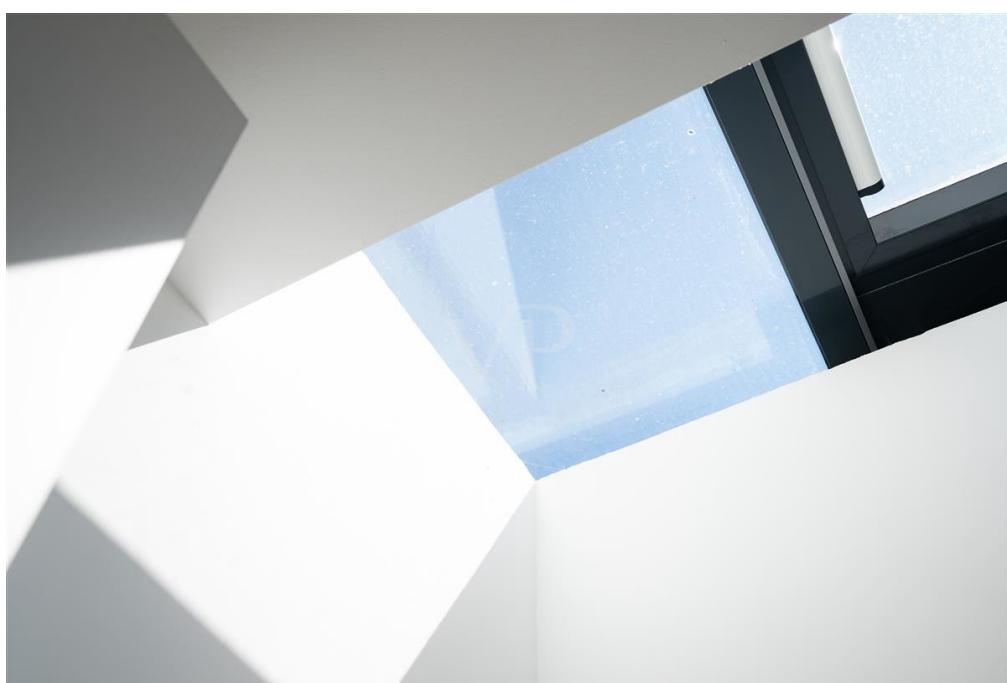
VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



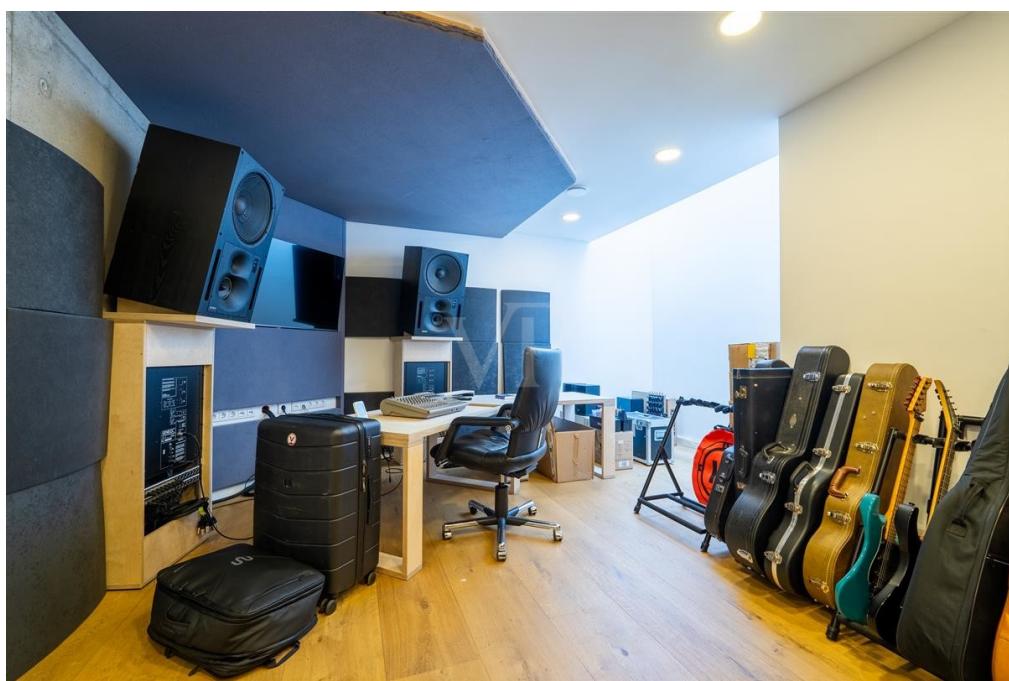
VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



The image features a group of eleven professionals in business attire (dark blue blazers and trousers) posing on a light-colored sofa in a modern office setting. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner. To the right, two award certificates are displayed: one from FOCUS magazine titled 'TOP IMMOBILIEN KOBLENZ 2024' and another from Capital magazine titled 'Top Makler Koblenz'. A banner at the bottom of the image reads: '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)

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan

The advertisement features a dark blue background with a faint watermark of a classical building and the text "von POLL FINANZEN". In the top left corner is the VP logo and the text "VON POLL IMMOBILIEN". In the center-left is a QR code. To its right, the text reads: "Sie möchten wissen was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Dann lassen Sie Ihre Immobilie professionell und exklusiv durch unsere Experten bewerten." Below this is the website address "www.von-poll.com".

The advertisement features a dark blue background with a small illustration of a house with a keychain at the bottom. At the top, it says "FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG" and "VP VON POLL FINANZEN". Below this, it lists five steps under the heading "PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANZEN":

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTBSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Personalischer Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES
  - Betreuung der Kreditauszahlung I Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Az elso benyomás

A keresett déli Montabaur kerületben, a régió egyik legkívánatosabb lakóövezetében várja Önt ez a kiváló minőségu, építész által tervezett, teljes alápincézett ház, amely körülbelül 376 m<sup>2</sup> lakó- és hasznos területet kínál, körülbelül 1728 m<sup>3</sup>-es alapterületen. A 2022-ben épült családi ház egy körülbelül 582 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és exkluzív lakhatási kényelmet kínál egy csendes, családbarát helyen – tökéletes összeköttetéssel a városközponttal, az ICE vasútállomással és a környező vidékkel. Különösen figyelemre méltó a magas minőségu és exkluzív belsőépítészet, amely látszóbeton elemeket, minimalista ipari padlóburkolatot, elegáns tölgyfa padlót és a legmodernebb technológiát, például hutofunkcióval ellátott levego-víz hoszivattyút, akkumulátoros tárolóval ellátott fotovoltaikus rendszert, szabályozott szelloztetést és vízmelegítő kandallót foglal magában. A földszinten tágas, nyitott nappali, étkező és konyha található, közvetlen hozzáféréssel a dupla garázshoz. A nagyméretű tolóablakok közvetlen hozzáférést biztosítanak a napsütötte teraszhoz és az alacsony karbantartást igénylő kerthez. Az alagsor további, körülbelül 87 m<sup>2</sup>-es, lakóminőségu lakóteret kínál, két világos, tettoablakkal ellátott szobával (kertre néző kilátással), valamint további rugalmas felhasználási lehetőségekkel – például vendégszobaként, irodaként vagy hobbiszobaként. Az egyik szoba akusztikailag leválasztott, így alkalmas hangosabb hangszerek, például dobok tárolására – ami igazi fénypontról a zenekedvelők számára. Egy különálló wellness-részleg előre telepített sauna-csatlakozással és egy mellette található fürdoszobával, zuhanyzóval és Kneipp-tömlővel hívogat a kikapcsolódásra és a pihenésre. További, körülbelül 100 m<sup>2</sup>-es tárolóhelyiség áll rendelkezésre a tágas dupla garázsban és az alagsori helyiségekben. Az emeleten található az exkluzív fő hálószoba hálószobával, gardróbbal és saját fürdoszobával. Két nagyméretű, padlótól mennyezetig érő ablakokkal ellátott gyermekszoba és egy külön gyermekfürdoszoba teszi tökéletessé a lakóteret. Egy otthon, amely minden tekintetben lenyugöző – építészetileg igényes, a legmodernebb technológiával felszerelt, és páratlan lakhatási kényelmet kínál. Költözön be, élvezze és rendezkedjen be – Montabaur egyik legkívánatosabb lakóövezetében.

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Részletes felszereltség

Highlights im Überblick:

- Große Doppelgarage mit ca. 55 m<sup>2</sup>, gedämmt, mit zusätzlichem Abstellbereich, einem Schacht in den Keller & integrierter Wallbox
  - Offene Wohnküche mit Granitarbeitsplatte, Gaskochfeld & hochwertigen Markengeräten (wie Dampfgarer, Tellerwärmer, eingebaute Kaffeemaschine und Backofen), Grohe Blue Sprudelwasser Armatur mit angrenzendem Austritt zur Grillzone
  - Offener Wohn-/Eßbereich mit hohen Decken, hochwertigen Industrieboden (Senso Boden), Eicheparkett & großflächigen Schiebeelementen
  - Dreifachverglasung des Herstellers Gealan mit 4-fach Pilzkopfverriegelung, elektrische Metallrollläden & Außenraffstores, alle Fenster abschließbar
  - Hochwertige Ausstattung mit Hans Grohe-Armaturen, Sanitär von Laufen
  - Abwurfschacht mit Einlass pro Etage
  - Vorbereiteter Saunabereich sowie Platz für Sportgeräte und Entspannung im Keller
  - Zwischendecken und das Flachdach aus Beton, zusätzliche Bauder Folie mit 60 Jahren Garantie
  - Zentraler Treppenhaus mit Podest 2fach gewendet, nach außen in Sichtbeton über alle 3 Etagen
- Vollunterkellerung – mehr als nur Stauraum
- Weiße Wanne vom Hersteller "Romey" mit Dampfsperre und umlaufender Außendämmung von 10 cm
  - Lichtschächte in drei Zimmern mit Wintergartendach und Aufstellfenstern
  - Vollwertige Raumhöhe
  - Fußbodenheizung
- Smart. Nachhaltig. Autark.
- 15?kW Photovoltaikanlage + 10?kW Batteriespeicher – ideal für den Eigenverbrauch
  - Luft- Wärmepumpe Ochsner mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung im gesamten Haus & Keller
  - Wassergeführter Kamin für behagliche Wärme
  - Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage (Hersteller Zehnder) & vollständige Netzwerkverkabelung
  - Glasfaser 100mbit
  - Außenkameras für ein durchdachtes Sicherheitskonzept
- Außebereich – stilvoll und funktional
- Zisterne (10.000?l) zur Gartenbewässerung + vollautomatisches Gardena-Bewässerungssystem
  - Hebeanlage für den Kellerwasserabfluss

- Großformatige Terrassenplatten von Zena
- Grundstück fast vollständig mit Gabionen eingefasst

**VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur**

## Minden a helyszínről

Montabaur stellt mit seinen 13.000 Einwohnern das Tor zum Rhein-Main Gebiet dar.

Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

**VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.84 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25211031 - 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 felelősségtörökítéséhez

---

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