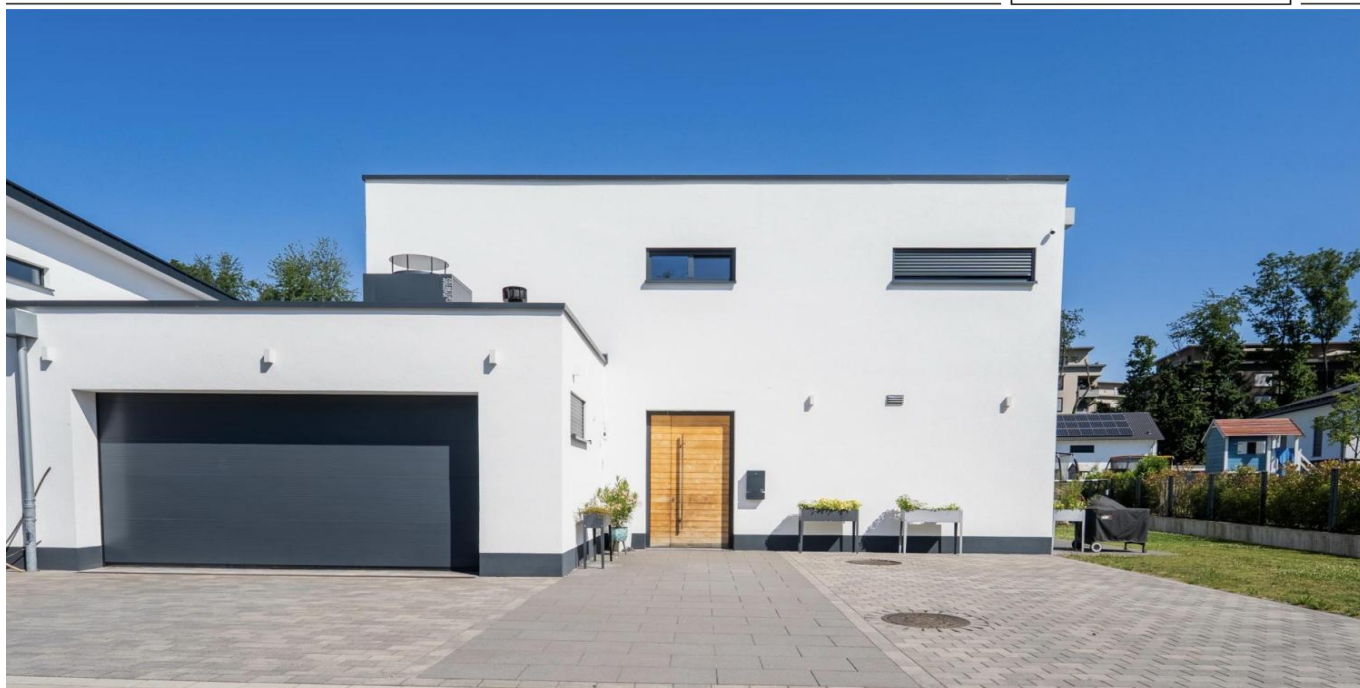


## Montabaur

Exkluzív, teljesen alapincézett, 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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Áttekintés

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

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.097.000 EUR                                                             |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                   |
| 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                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 25.84 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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





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



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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHENIUNG**
  - 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 WUNSCHIMMOBILIE 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
  - Persönlicher 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 | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



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

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25211031 - 56410 Montabaur

## Az első benyomás

A keresett déli Montabaur területben, a régió egyik legkíváncsabb lakóövezetében várja Önt ez a kiváló minőségű, építész által tervezett, teljes alapíncézett 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 minőségű és exkluzív belsőépítészeti, amely látszóbeton elemeket, minimalista ipari padlóburkolatot, elegáns tölgyfa padlót és a legmodernebb technológiát, például hűtőfunkcióval ellátott levegő-víz hőszivattyút, akkumulátoros tárolóval ellátott fotovoltaikus rendszert, szabályozott szellőztetést 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, lakóminőségű lakóteret kínál, két világos, tetőablakokkal 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 fénypont a zenekedvelők számára. Egy különálló wellness-részleg előre telepített szaunacsatlakozással és egy mellette található fürdőszobával, zuhanyzóval és Kneipp-tömlelővel 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 fürdőszobával. Két nagyméretű, padlótól mennyezetig érő ablakokkal ellátott gyermekszoba és egy külön gyermekfürdőszoba teszi tökéletessé a lakóteret. Egy otthon, amely minden tekintetben lenyűgöző – építészeti igényes, a legmodernebb technológiával felszerelt, és páratlan lakhatási kényelmet kínál. Költözzön be, élvezze és rendezkedjen be – Montabaur egyik legkíváncsabb 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 gewandelt, 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
- Außenbereich – 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 helyszínról

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 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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