

**Montabaur**

Ambiente di vita e di lavoro minimalista in una  
combinazione unica, a 3 km dall'autostrada A3

**Codice oggetto: 24211057**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 566 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.540 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24211057	Prezzo d'acquisto	2.850.000 EUR
Superficie netta	ca. 566 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	7	Superficie lorda	ca. 180 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	12 x superficie libera, 5 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.12.2034	Consumo energetico	70.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

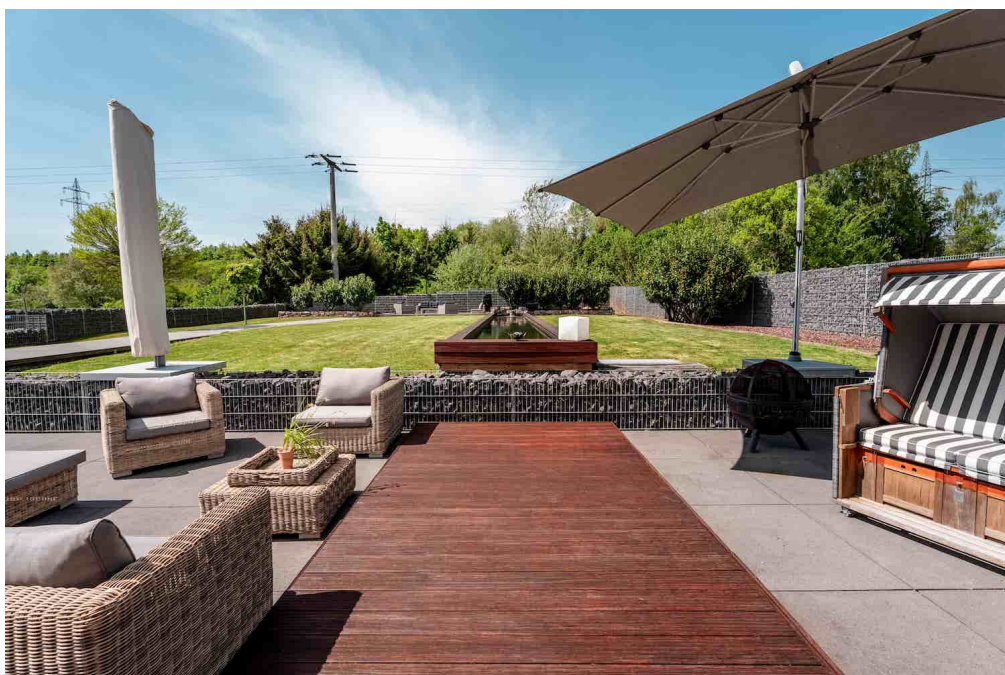
Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



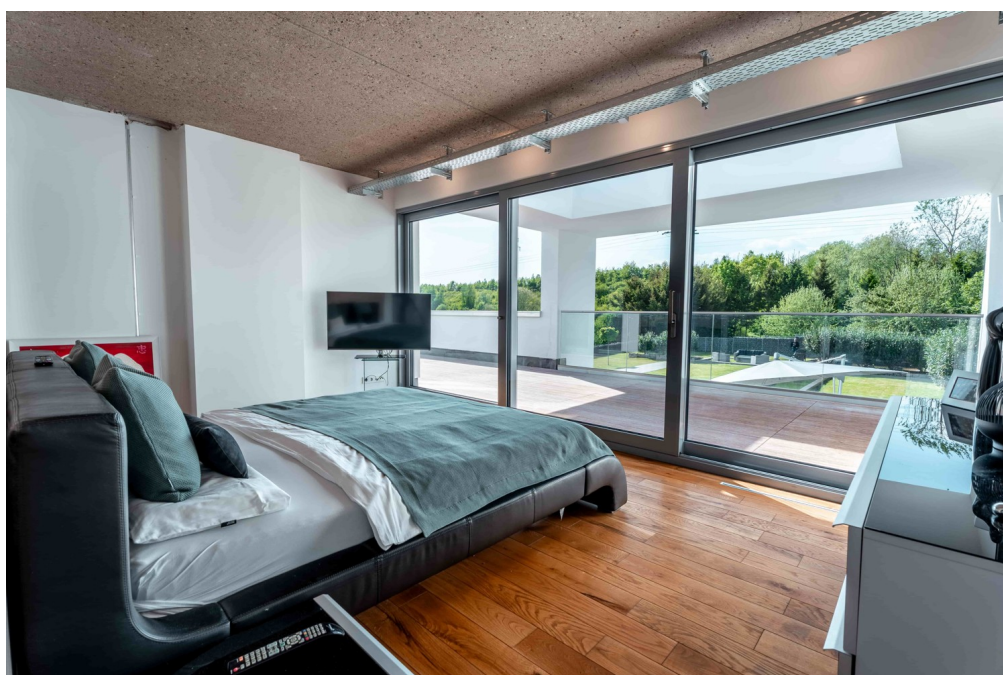
Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



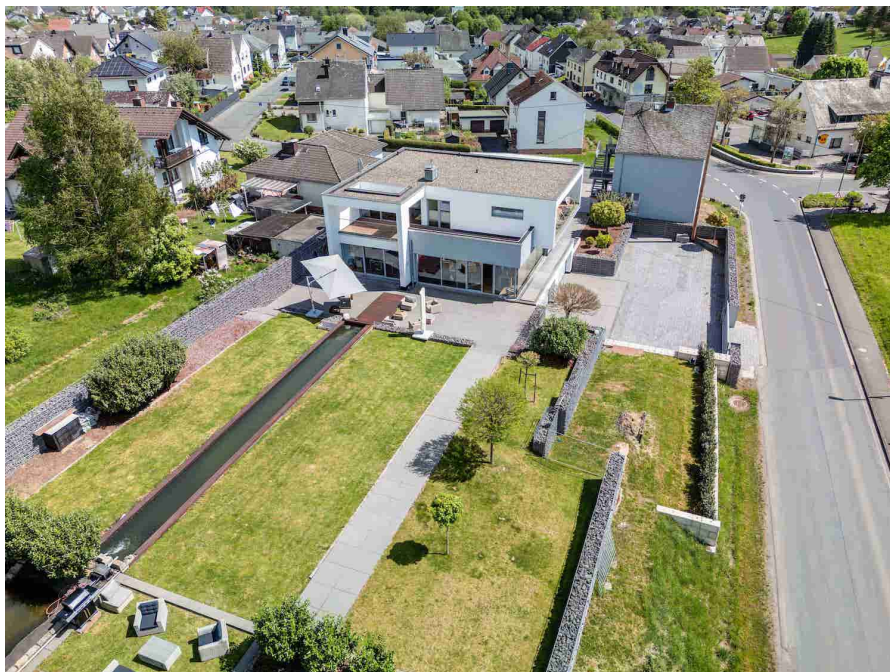
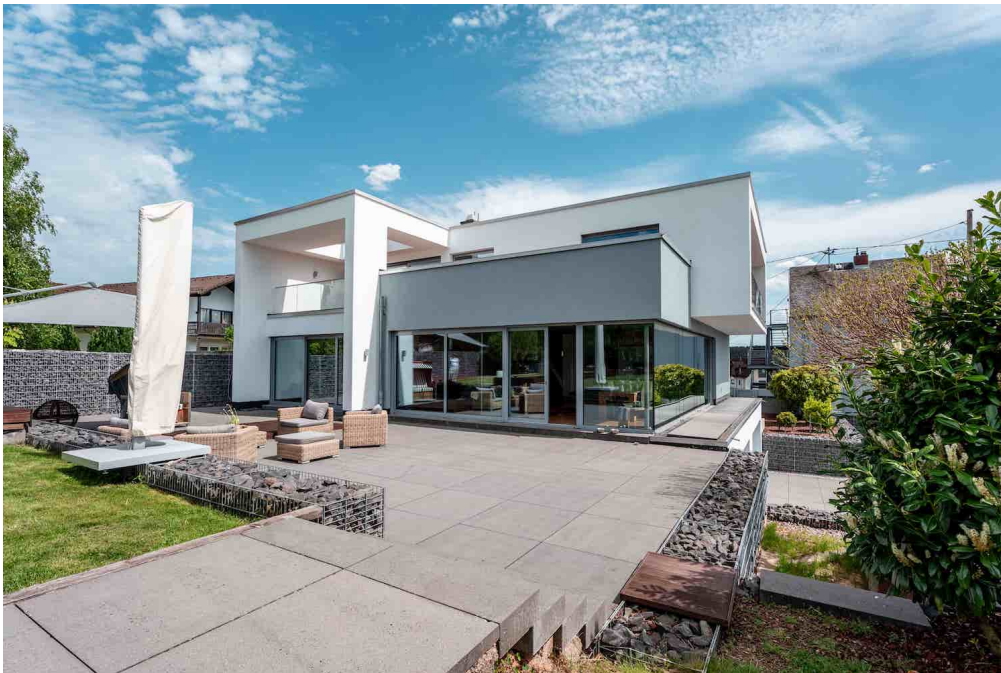
Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



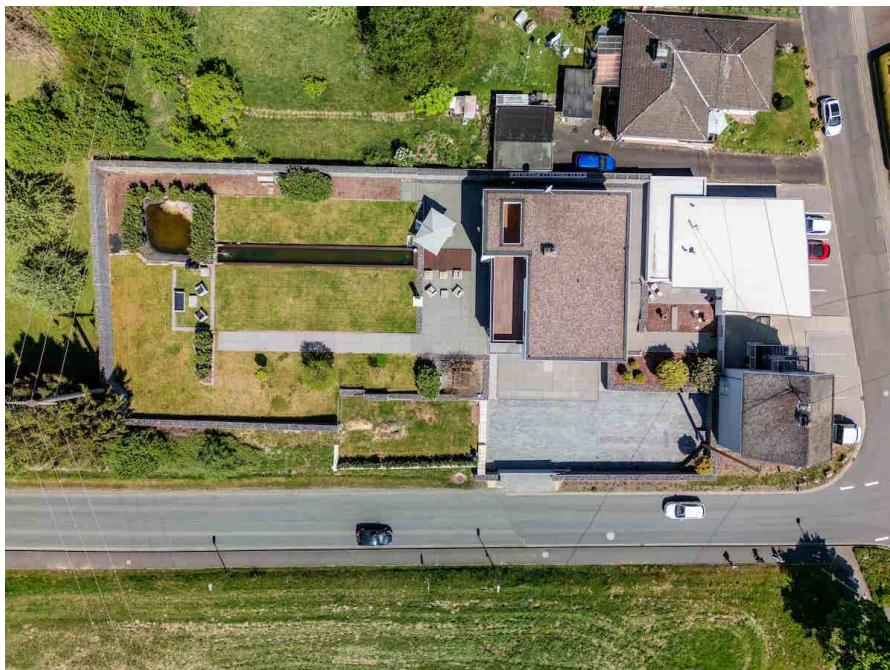
Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur

## La proprietà



**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  
NATIONALE  
AGENTUR  
2024

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur**

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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



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)

**Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Una prima impressione

Offerta immobiliare esclusiva: complesso di tre edifici residenziali e commerciali unici. Scopri il perfetto equilibrio tra design moderno, comfort abitativo classico e versatilità d'uso in questo eccezionale complesso immobiliare. Panoramica della proprietà: 1. Villa Bauhaus (costruita nel 2015): • Punto di forza architettonico in stile industriale moderno con circa 280 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, seminterrato completo con garage integrato per un massimo di 4 auto • 3 camere da letto, ciascuna con il proprio bagno • Ala separata per uffici con ingresso indipendente o adatta per un ulteriore utilizzo versatile • Pareti in cemento a vista, condotti aperti per il cablaggio elettrico • Caratteristiche tecniche di alta qualità: tapparelle esterne elettriche, sistema di ventilazione, riscaldamento a pavimento • Finestre in alluminio a triplo vetro a tutta altezza e planimetrie aperte per un ambiente luminoso • Numerose aree salotto all'aperto sul terreno di circa 1908 m<sup>2</sup> o sui balconi • Il retro della proprietà offre potenziale per un ulteriore sviluppo • Cucina moderna e di alta qualità con isola di cottura, pavimento in parquet in tutta la casa, vasca da bagno indipendente e molti altri dettagli esclusivi. Italiano: 2. Casa indipendente con 3 unità abitative • Circa 180 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, 60 m<sup>2</sup> per unità • Terreno di circa 300 m<sup>2</sup> • Costruita intorno al 1920 • Recentemente ampiamente ristrutturata: Bagni moderni, nuove finestre, sistema di riscaldamento a risparmio energetico • Ideale per la vita multigenerazionale o per l'affitto 3. Bungalow moderno con tetto piano (costruito nel 2011) • Circa 120 m<sup>2</sup> di superficie utile più garage • Terreno di circa 332 m<sup>2</sup> • Uso flessibile: Precedentemente utilizzato a fini commerciali, ma può anche essere convertito in residenziale • Accesso senza barriere architettoniche • Costruzione moderna, la planimetria può essere progettata liberamente secondo le proprie idee Proprietà e posizione: • L'ingresso con cancello realizzato in materiale di alta qualità sottolinea il carattere esclusivo della proprietà • Fino a 11 posti auto aggiuntivi disponibili sulla proprietà • Contesto naturale con ottimo accesso alle infrastrutture urbane e all'autostrada • Ideale per

famiglie, lavoratori autonomi o investitori Tutte e 3 le proprietà sono riscaldate da UNA centrale termoelettrica combinata. Questa proprietà unica offre numerose possibilità di utilizzo. Ulteriori informazioni sono disponibili su richiesta.

**Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Dettagli dei servizi

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\*\*: Fensterlüftung
- Art der Kühlung\*\*: 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.

**Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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