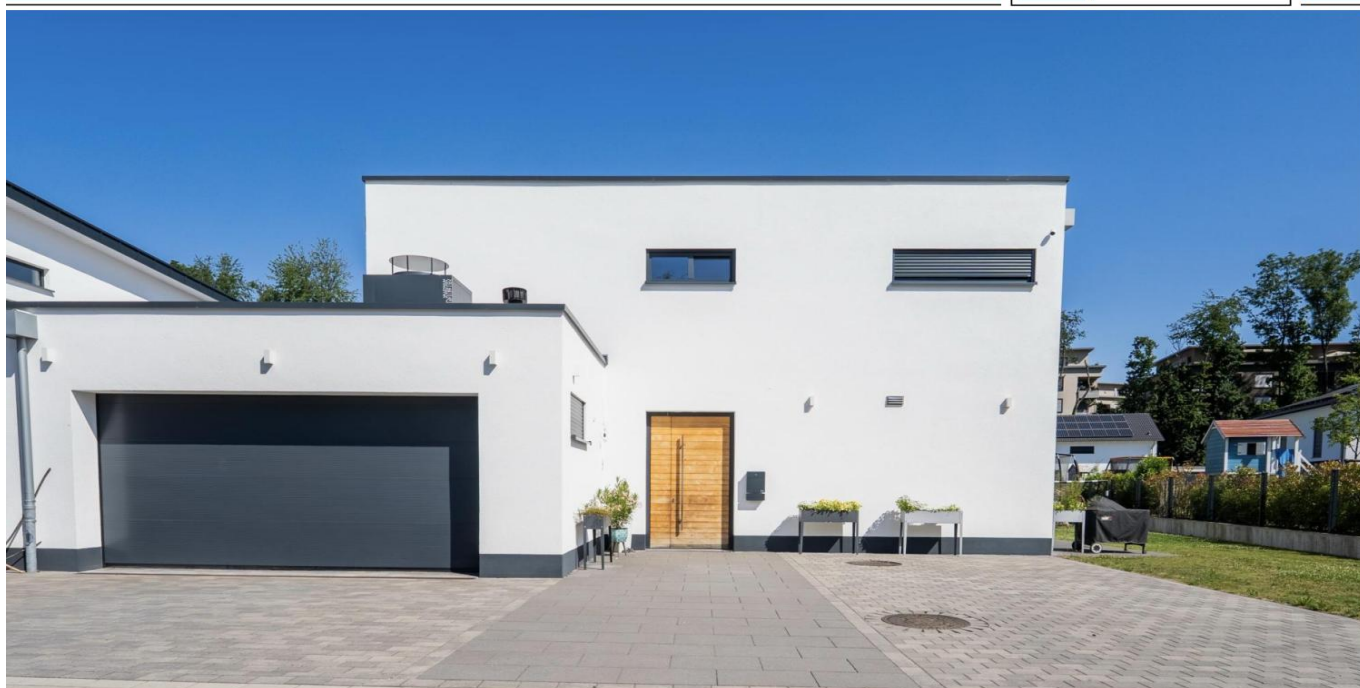


## Montabaur

Esclusiva casa progettata da un architetto,  
completamente seminterrata, con circa 376 m<sup>2</sup> di  
superficie abitabile/utilizzabile in una posizione  
ricercata

Codice oggetto: 25211031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.097.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 582 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25211031 - 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: 25211031 - 56410 Montabaur

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25211031                             |
| Superficie netta    | ca. 188 m²                           |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2022                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.097.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 188 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile                                   |

Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          | Consumo energetico                                    | 25.84 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.06.2035                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà





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)



Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## La proprietà



**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: 25211031 - 56410 Montabaur

## Una prima impressione

Nel ricercato quartiere meridionale di Montabaur, una delle zone residenziali più ambite della regione, vi aspetta questa casa di alta qualità, progettata da un architetto, con seminterrato completo, che offre circa 376 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile in un volume di circa 1728 m<sup>3</sup>. Costruita nel 2022, questa casa indipendente sorge su un terreno di circa 582 m<sup>2</sup> e offre un comfort abitativo esclusivo in una posizione tranquilla e adatta alle famiglie, con ottimi collegamenti con il centro città, la stazione ferroviaria ICE e la campagna circostante. Particolarmente degno di nota è l'esclusivo e pregiato design degli interni, caratterizzato da elementi in cemento a vista, pavimenti industriali minimalisti, eleganti pavimenti in rovere e tecnologie all'avanguardia come una pompa di calore ad aria con funzione di raffreddamento, un impianto fotovoltaico con accumulo, ventilazione controllata e un camino ad acqua. Il piano terra vanta un'ampia zona giorno, pranzo e cucina open space con accesso diretto al garage doppio. Ampie finestre scorrevoli offrono accesso diretto alla terrazza soleggiata e al giardino di facile manutenzione. Il seminterrato offre circa 87 m<sup>2</sup> di ulteriore spazio abitabile di qualità residenziale, con due stanze luminose con lucernari (affacciate sul giardino) e ulteriori opzioni di utilizzo flessibili, ad esempio come camere per gli ospiti, ufficio o sala hobby. Una stanza è acusticamente isolata, rendendola adatta a strumenti più potenti come la batteria: un vero gioiello per gli amanti della musica. Un'area benessere separata con attacco per sauna preinstallato e bagno adiacente, doccia e percorso Kneipp invita a ritirarsi e rilassarsi. Ulteriori spazi di stoccaggio di circa 100 m<sup>2</sup> sono disponibili nell'ampio garage doppio e nei locali del seminterrato. Il piano superiore ospita l'esclusiva suite padronale con camera da letto, cabina armadio e bagno privato. Due ampie camerette per bambini con finestre a tutta altezza e un bagno separato per bambini completano perfettamente la zona giorno. Una casa che convince sotto ogni aspetto: architettonicamente sofisticata, tecnologia all'avanguardia e un comfort abitativo senza pari. Trasferitevi, godetevi la vita e sistematevi in una delle zone residenziali più ambite di Montabaur.

Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25211031 - 56410 Montabaur

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25211031 - 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)