

Montabaur

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

*Número da propriedade: 24211057*



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.850.000 EUR • ÁREA: ca. 566 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 2.540 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## Numa vista geral

Número da propriedade	24211057
Área	ca. 566 m <sup>2</sup>
Quartos	13
Quartos	8
Casas de banho	7
Tipo de estacionamento	12 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem

Preço de compra	2.850.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 180 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	10.12.2034	Procura final de energia	70.70 kWh/m²a
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

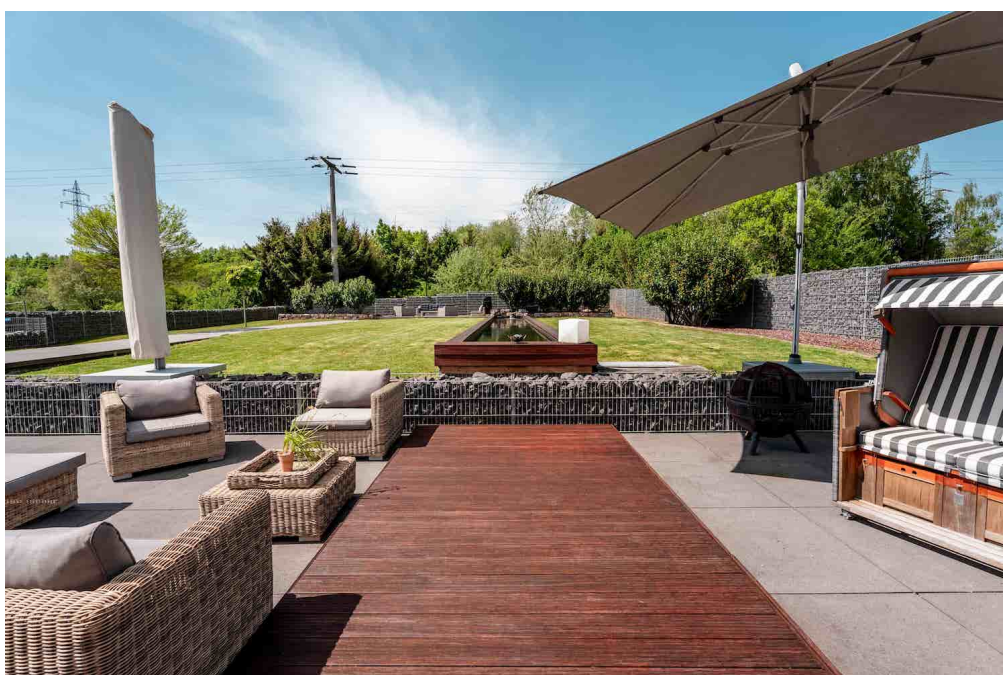
Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



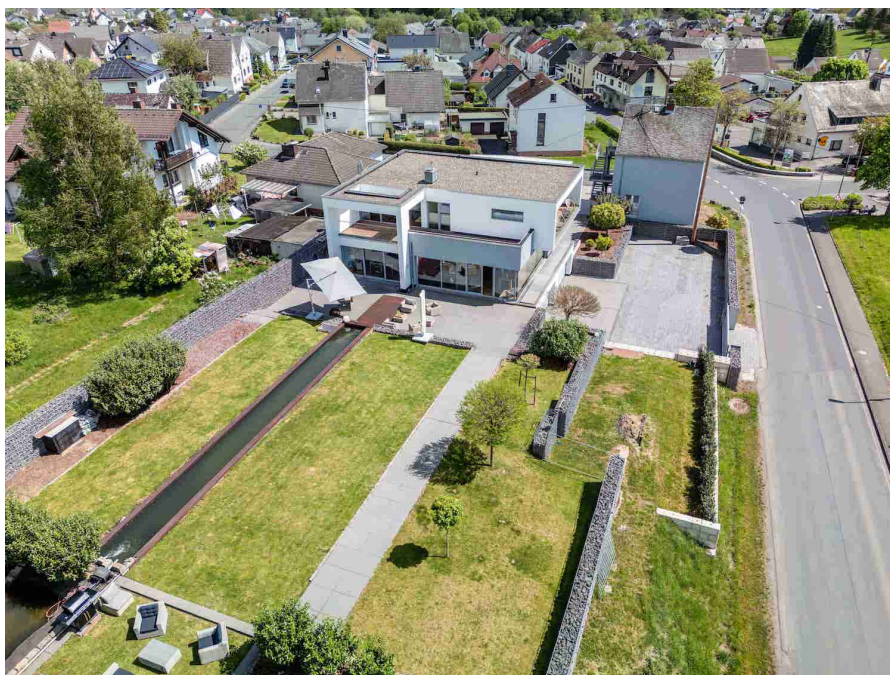
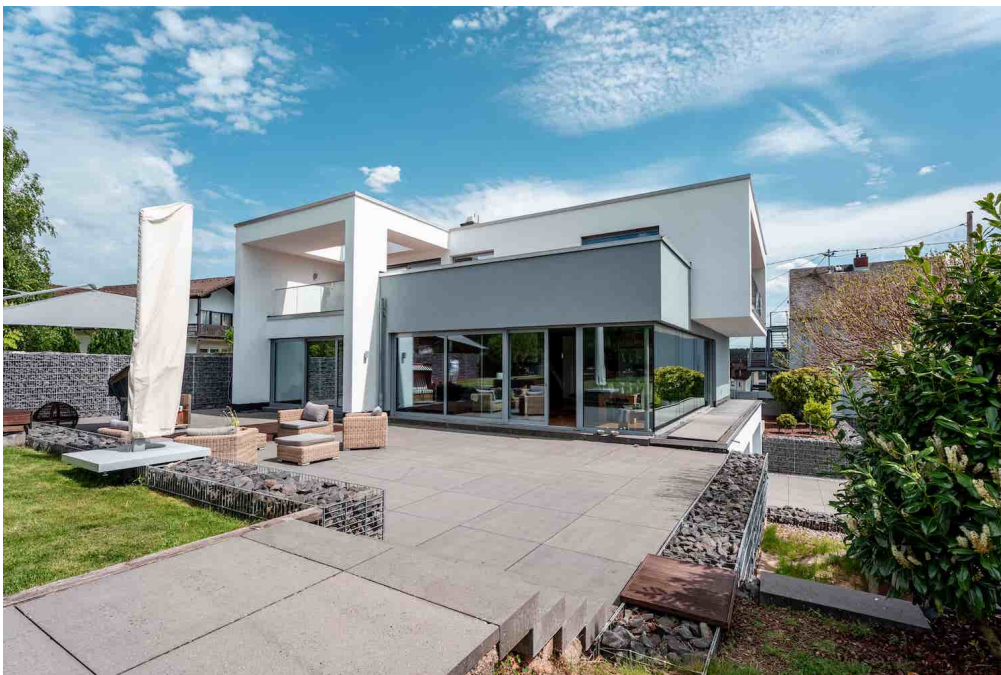
Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



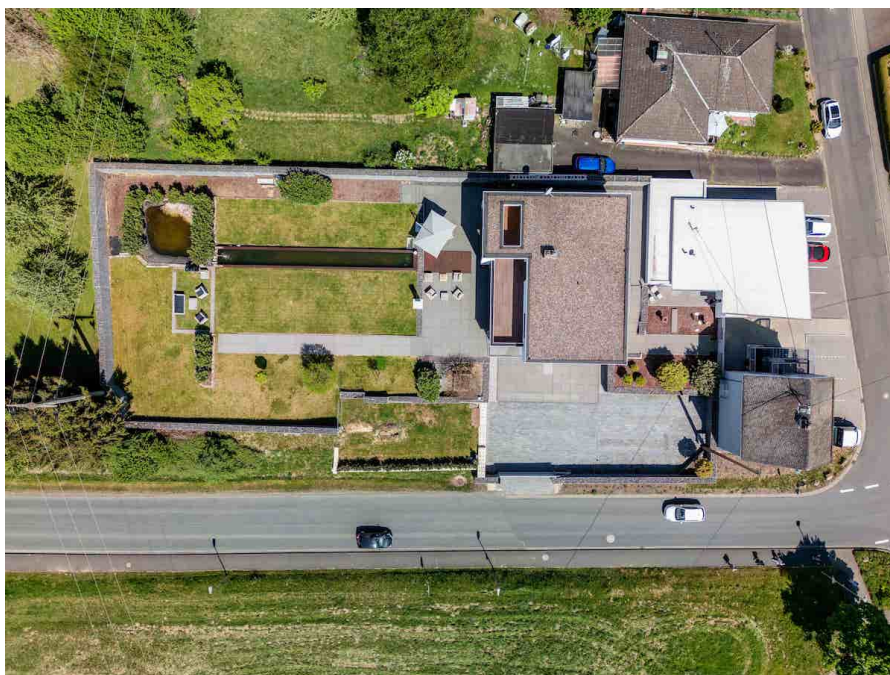
Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel



**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  
NATIONALES  
AGENTSCHAFT  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Sternen  
Teil 2023  
des Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Forschung für  
von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur

## O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

**Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Uma primeira impressão

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, je 60 m<sup>2</sup> pro Einheit**
- **ca. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Garage**
- **ca. 332 m<sup>2</sup> 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.**

**Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Detalhes do equipamento

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<sup>\*\*</sup>: Fensterlüftung
- Art der Kühlung<sup>\*\*</sup>: 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.

**Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 24211057 - 56410 Montabaur**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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