

Montabaur

# Exklusives, voll unterkellertes Architektenhaus - Großzügiges Volumen mit über 1700 m<sup>3</sup> Raumgefühl

Número da propriedade: 25211031



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

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 188 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 582 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

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

Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25211031                                             |
| Área                   | ca. 188 m²                                           |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 2022                                                 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | Sob consulta                                                              |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 188 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida                                        |

Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY                   | Procura final de energia                                 | 25.84 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 01.06.2035                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2019                     |

Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel



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**  
NATIONALER  
KUNDENWERTUNG  
2024  
100.000 KUNDEN  
IN 100.000 KUNDEN  
IN 100.000 KUNDEN

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurden die besten  
von Poll Immobilien  
ausgewählt

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
von Poll Immobilien



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)

Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - 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 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: 25211031 - 56410 Montabaur

## Uma primeira impressão

Im begehrten Quartier Süd von Montabaur, einem der gefragtesten Wohngebiete der Region, erwartet Sie dieses hochwertig ausgestattete, voll unterkellerte Architektenhaus mit einer Kubatur von über 1700 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einem beeindruckendem Raumgefühl, einer durchdachten Aufteilung auf 3 Etagen sowie modernster Technik und einem außergewöhnlichen Design.

Das im Jahr 2022 erbaute Einfamilienhaus bietet auf einem ca. 582 m<sup>2</sup> großen Grundstück exklusiven Wohnkomfort in ruhiger und familienfreundlicher Lage – mit perfekter Anbindung an die Innenstadt, ICE-Bahnhof und die Natur.

Highlights im Überblick:

- Große Doppelgarage, gedämmt, mit zusätzlichem Abstellbereich, einem Schacht in den Keller & integrierter Wallbox
- Offene Wohnküche mit Granitarbeitsplatte, Gaskochfeld & hochwertigen Markengeräten
- Offener Wohn-/Essbereich mit hohen Decken, hochwertigen Industrieboden (Senso Boden), Eicheparkett & großflächigen Schiebeelementen
- Dreifachverglasung mit 4-fach Pilzkopfverriegelung, elektrische Rollläden & Außenraffstores
- Hochwertige Ausstattung mit Hans Grohe-Armaturen, Sanitär von Laufen

Smart. Nachhaltig. Autark.

- 15 kW Photovoltaikanlage + 10 kW Batteriespeicher – ideal für den Eigenverbrauch
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion im gesamten Haus & Keller
- Wassergeführter Kamin für behagliche Wärme
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage & vollständige Netzwerkverkabelung
- Außenkameras für ein durchdachtes Sicherheitskonzept

Vollunterkellerung – mehr als nur Stauraum

Der Keller beeindruckt mit vollwertiger Raumhöhe, Fußbodenheizung und einer weißen Wanne mit zusätzlicher 10 cm Außendämmung.

Zwei tageslichtdurchflutete Räume mit Oberlichtern (in den Garten raus) bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – z. B. als Gästezimmer, Büro oder Hobbyräume. Ein Zimmer ist zusätzlich akustisch entkoppelt und kann somit auch für lautstärkere Instrumente, wie

Schlagzeug, genutzt werden – ein Highlight für Musikliebhaber.

Ein separater Wellnessbereich mit vorbereitetem Sauna- Anschluss und angrenzendem Bad, Dusche und Kneipp- Schlauch lädt als Rückzugsort ein.

Außenbereich – stilvoll und funktional

- Zisterne (10.000?) zur Gartenbewässerung + vollautomatisches Gardena-Bewässerungssystem
- Hebeanlage für den Kellerwasserabfluss
- Großformatige Terrassenplatten von Zena
- Grundstück fast vollständig mit Gabionen eingefasst

Privatsphäre auf allen Ebenen

Im Dachgeschoss befindet sich der exklusive Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Bad. Zwei großzügige Kinderzimmer mit bodentiefen, feststehenden Fenstern sowie ein separates Kinderbad runden das Raumangebot perfekt ab.

Ein Zuhause, das in jeder Hinsicht überzeugt – architektonisch anspruchsvoll, technisch auf dem neuesten Stand und mit einem Wohnkomfort, der seinesgleichen sucht. Einziehen, genießen, ankommen – in einem der besten Wohnquartiere von Montabaur.

Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25211031 - 56410 Montabaur

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25211031 - 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)