

Montabaur

Exklusives, voll unterkellertes Architektenhaus - Großzügiges Volumen mit über 1700 m³ Raumgefühl

Objektnummer: 25211031



www.von-poll.com

WOHNFLÄCHE: ca. 188 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 582 m²

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	25211031
Wohnfläche	ca. 188 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2022
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 188 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	25.84 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



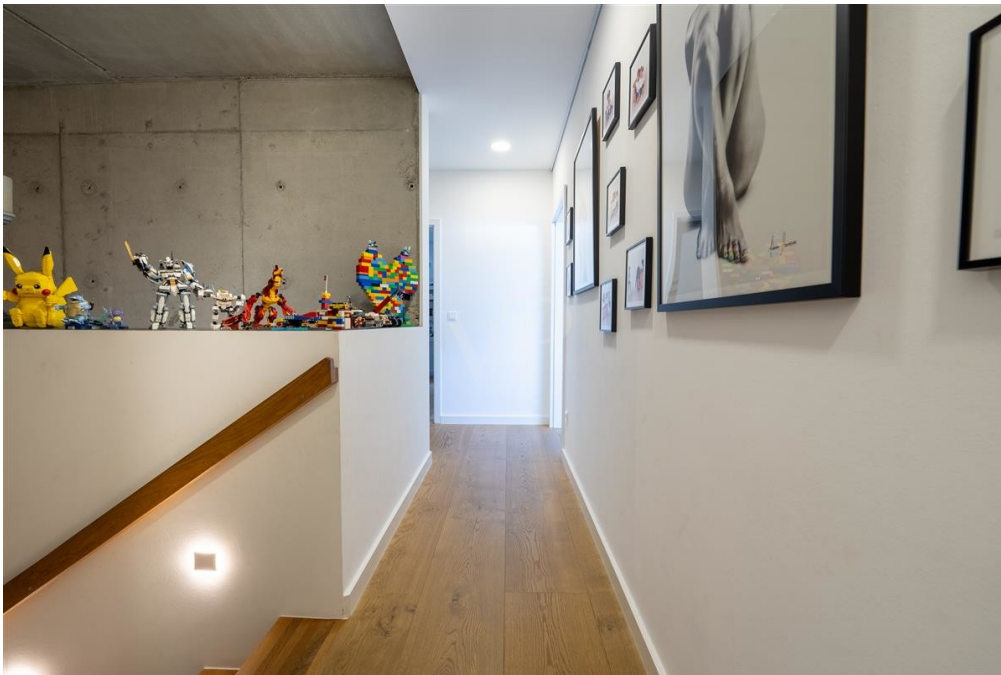
Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



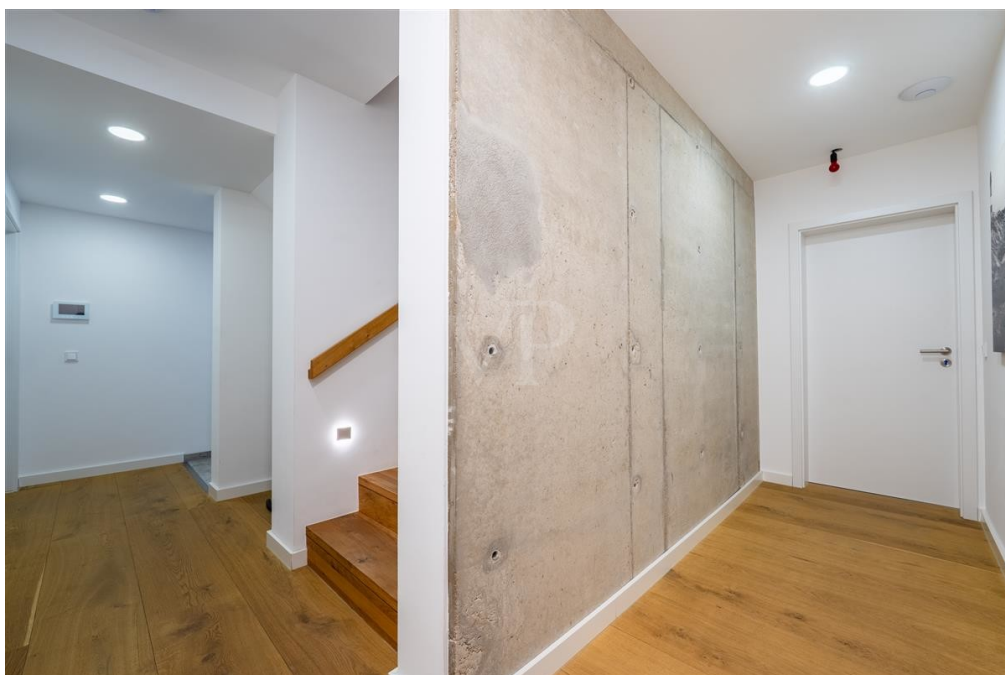
Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



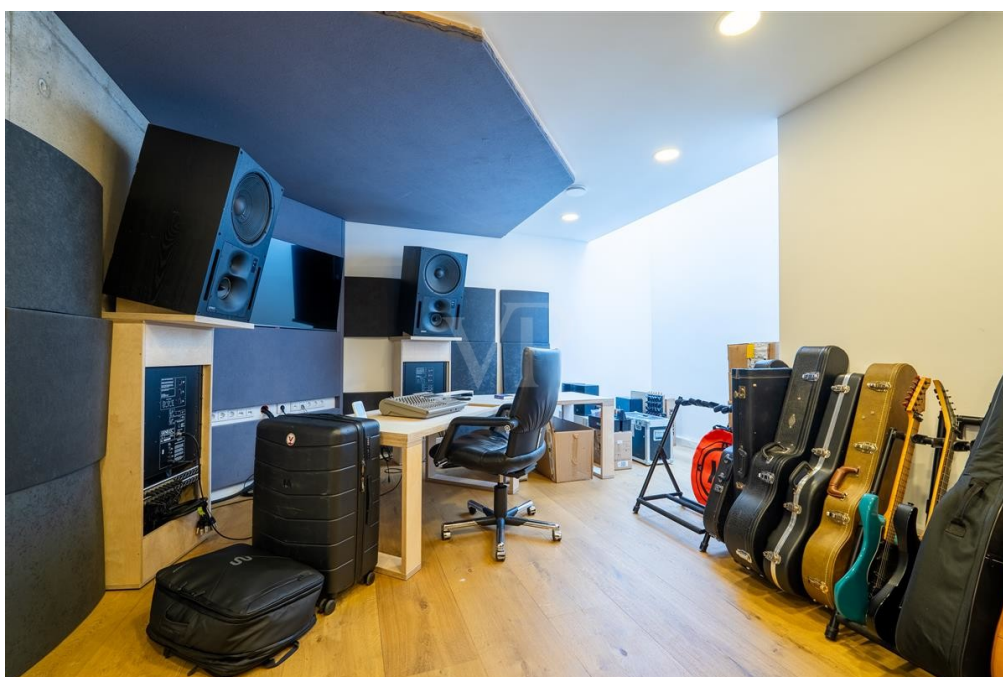
Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISVEREIN
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL Makler
ausgewählt.

Capital
RECHTSANWALT
TOP Makler Koblenz
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL Makler
ausgewählt.

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



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

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Die Immobilie

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

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

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 m³ umbauten Raum und einem beeindruckendem Raumgefühl, einer durchdachten Aufteilung auf 3 Etagen sowie modernster Technik und einem außergewöhnlichen Design.

Das im Jahr 2021 erbaute Einfamilienhaus bietet auf einem ca. 582?m² 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.

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.84 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com