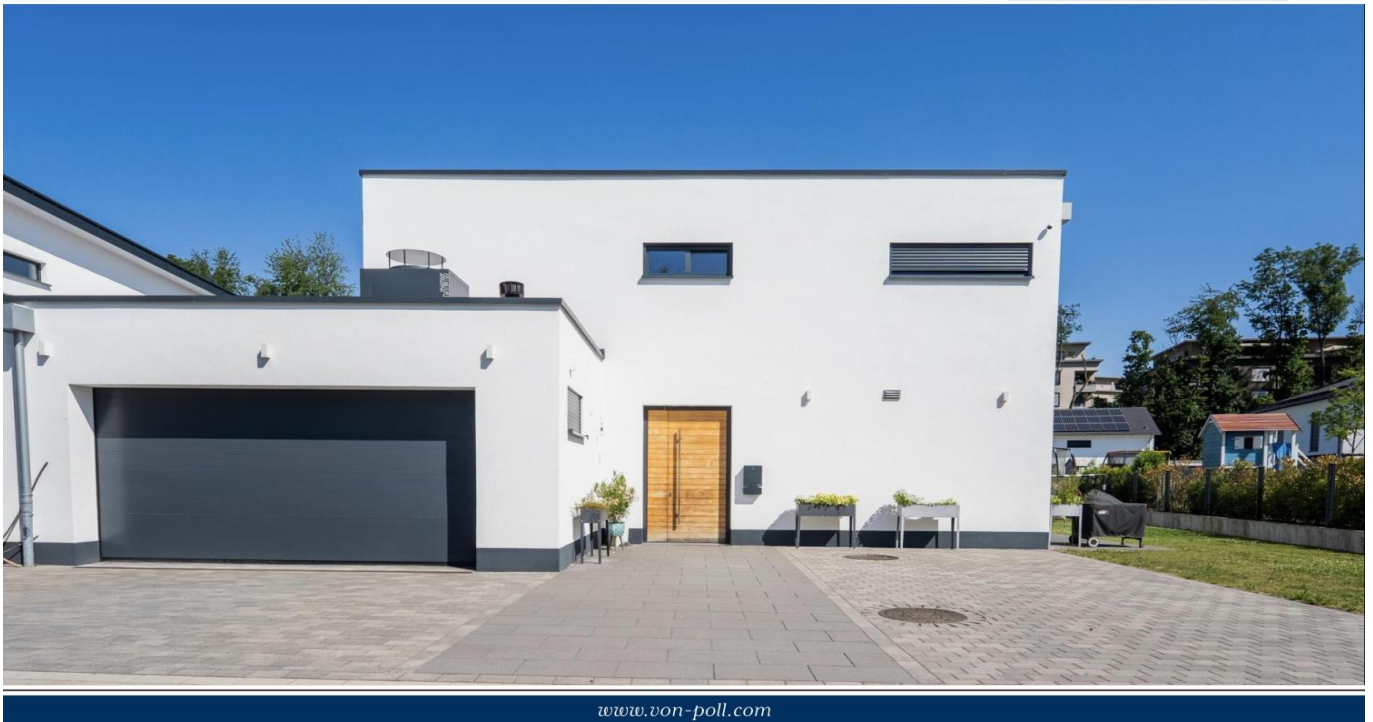


Montabaur

# Exklusives, voll unterkellertes Architektenhaus mit ca. 376 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche in begehrter Lage

Objektnummer: 25211031



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

KAUFPREIS: 1.097.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 582 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- 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   | 1.097.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 188 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2035             |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 25.84 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| 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



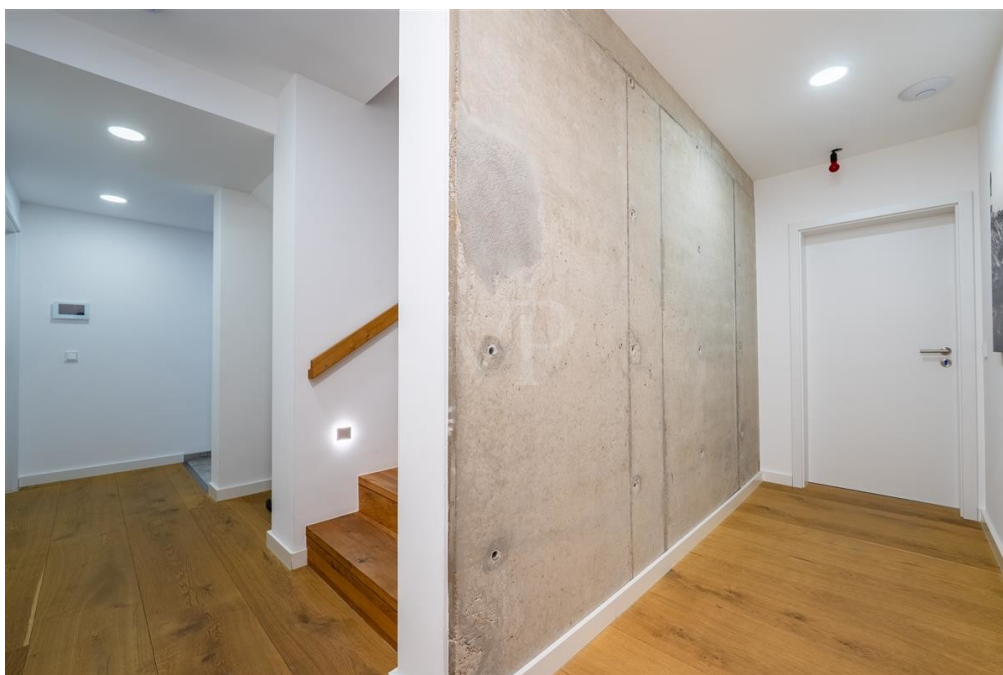
Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

## 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





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)

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



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 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)

Objektnummer: 25211031 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 rund 376 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bei einer Kubatur von ca. 1728 m<sup>3</sup> umbauten Raum.

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.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige und exklusive Ausstattung mit Sichtbeton-Elementen, puristischem Industrieboden, edlen Eicheböden und modernster Technik wie Luft- Wärmepumpe mit Kühlfunktion, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, kontrollierter Lüftung und wassergeführtem Kamin.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie direkter Anbindung an die Doppelgarage. Großzügige Schiebefenster bieten direkten Zugang auf die sonnige Terrasse sowie in den pflegeleichten Garten.

Auf ca. 87 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche in Wohnraumqualität bietet der Keller zwei tageslichtdurchflutete Räume mit Oberlichtern (in den Garten raus) weitere 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. Weitere Abstellflächen mit ca. 100 m<sup>2</sup> befindet sich in der großzügigen Doppelgarage sowie in den Kellerräumen.

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

## Ausstattung und Details

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

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

## Weitere Informationen

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.

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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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