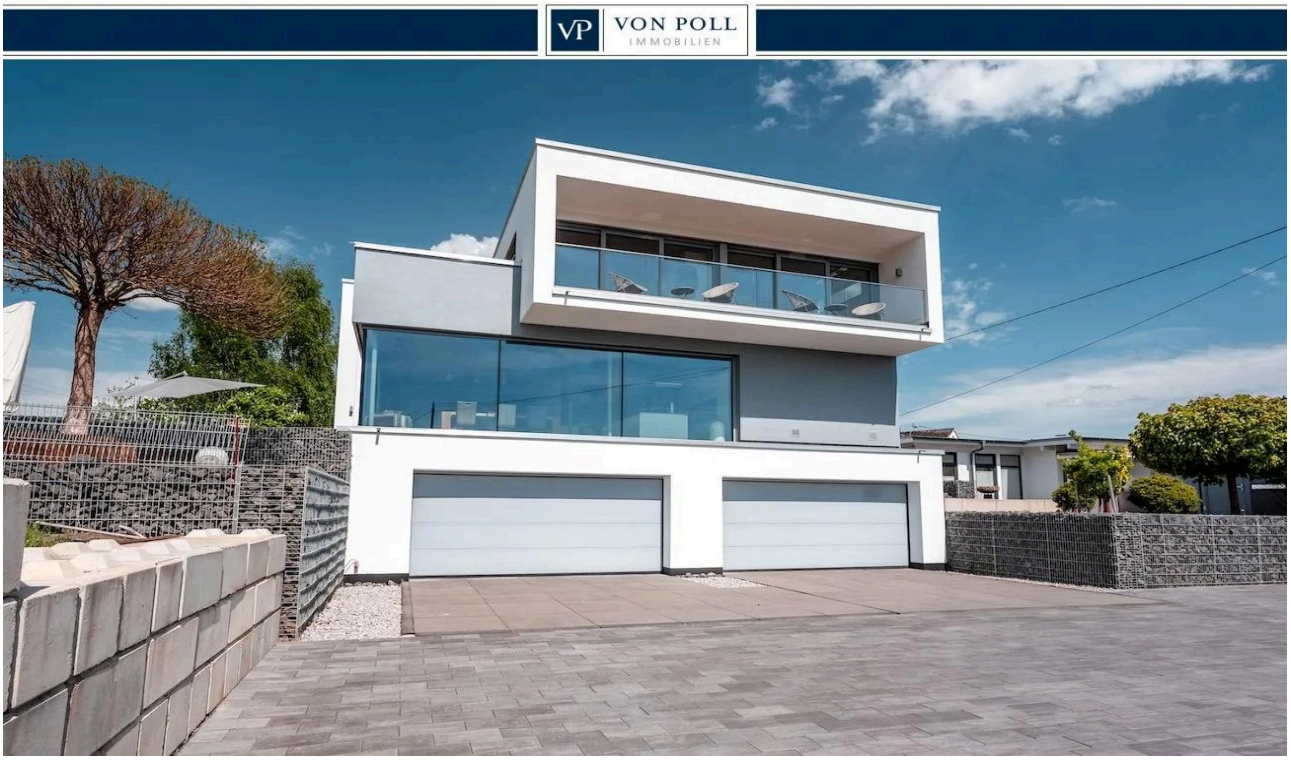
Montabaur

Zeitlose Bauhausarchitektur trifft modernen Industriestil

Objektnummer: 24211057W



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1908 m²

Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

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

Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	24211057W
Wohnfläche	ca. 315 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	8
Badezimmer	7
Baujahr	2015
Stellplatz	10 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	10.12.2034
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	70.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie

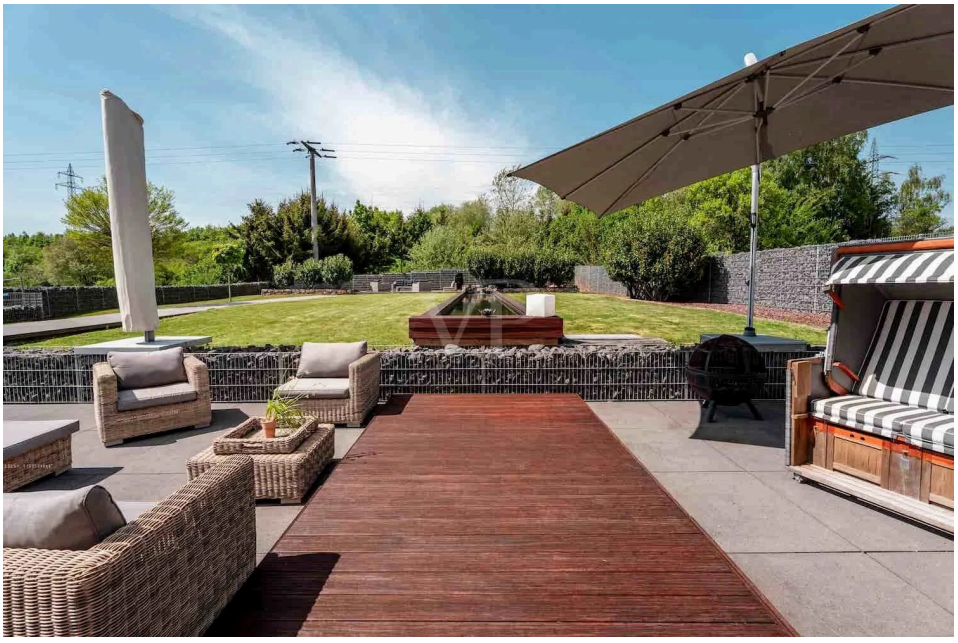




Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie

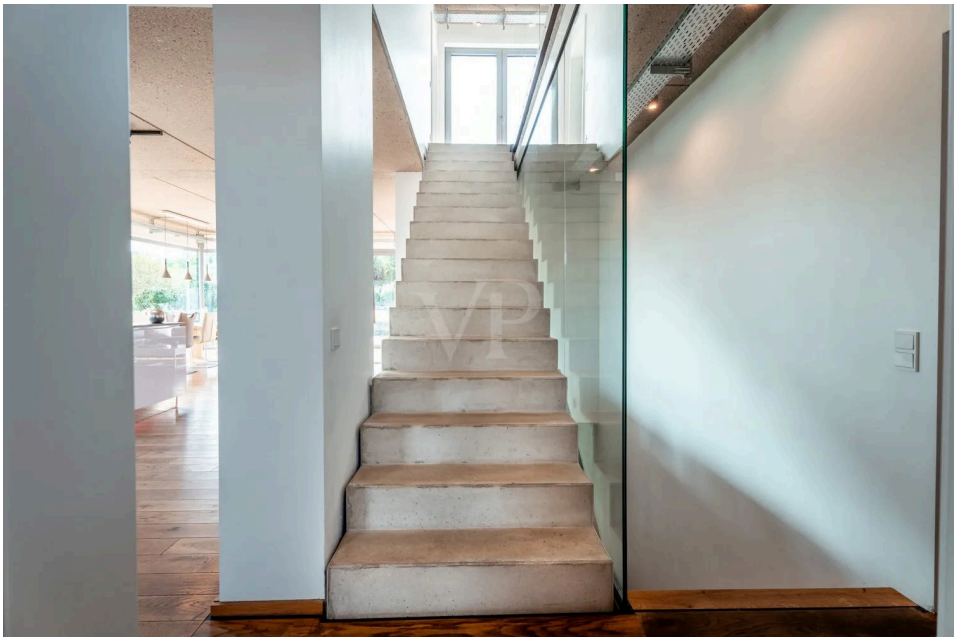




Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie

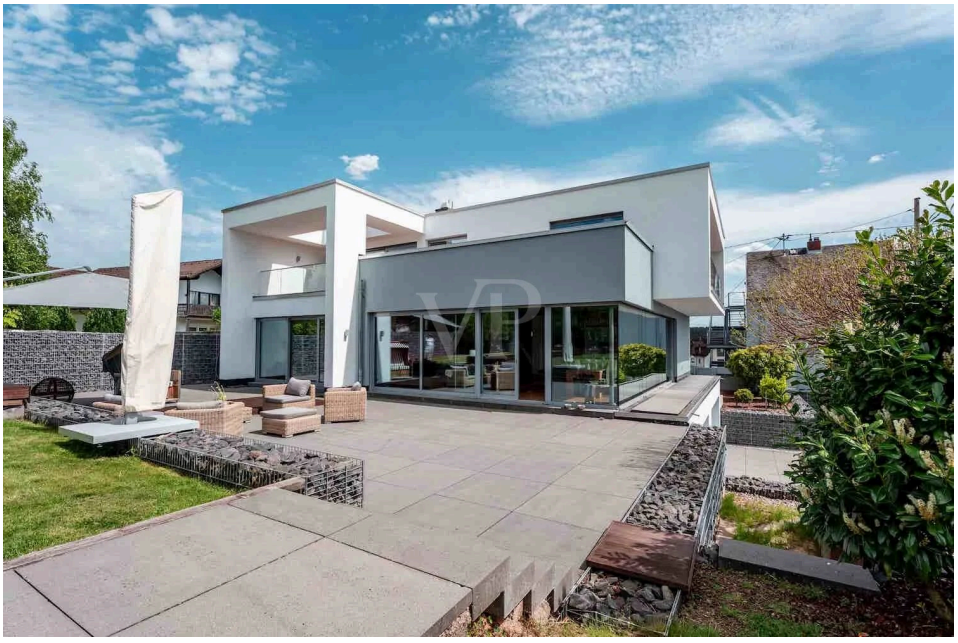




Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

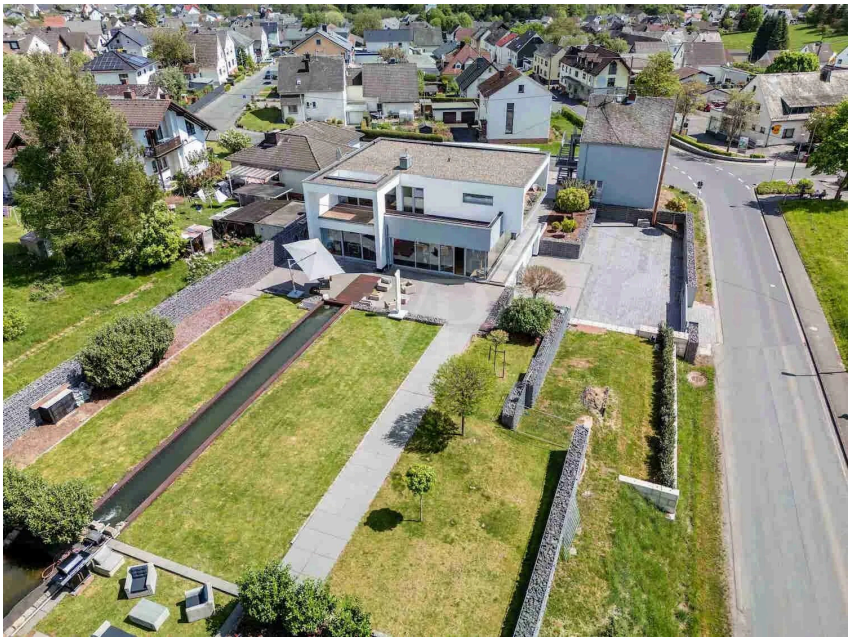
Die Immobilie





Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Bauhausvilla aus dem Jahr 2015 steht für moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und innovative Haustechnik auf höchstem Niveau. Auf ca. 315 m² Wohnfläche und einem rund 1.900 m² großen Grundstück überzeugt sie mit ihrem markanten Industriestil, lichtdurchfluteten Räumen und einem außergewöhnlichen Wohnkonzept – ideal für Familien, Selbstständige oder anspruchsvolle Investoren.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Raumhohe, dreifach verglaste Aluminiumfenster schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und öffnen den Blick in die großzügigen Außenbereiche. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Sichtbetonwände, offen geführte Elektrotrassen und edle Parkettböden verleihen der Villa ihren unverwechselbaren Loft-Charakter. Modernste Haustechnik mit Fußbodenheizung über ein Blockheizkraftwerk, kontrollierter Wohnraumlüftung und elektrischen Raffstores sorgt für höchsten Wohnkomfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer. Die Mastersuite verfügt zusätzlich über eine separate Ankleide. Von allen Schlafzimmern besteht ein direkter Zugang zu den Balkonen und Dachterrassen mit Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Ein separater Bürotrakt mit eigenem Eingang im Erdgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Praxis oder eine Einliegerwohnung.

Der Außenbereich begeistert mit mehreren Terrassen und Sitzbereichen, einem stilvollen Wasserbecken sowie einem idyllischen Gartenteich. Das ca. 1.900 m² große Grundstück bietet zudem die Möglichkeit, ein zusätzliches Baugrundstück abzutrennen – ein attraktiver Mehrwert mit Entwicklungspotenzial.

Die voll unterkellerte Villa verfügt über eine integrierte Garage für bis zu vier Fahrzeuge sowie bis zu zehn weitere Stellplätze auf dem Grundstück. Eine hochwertige Toreinfahrtsanlage unterstreicht den repräsentativen Charakter der Immobilie.

Die zentrale und zugleich naturnahe Lage bietet eine ideale Kombination aus kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Die Autobahn ist in nur etwa drei Kilometern erreichbar und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftszentren.

Diese außergewöhnliche Bauhausvilla vereint zeitlose Architektur, exklusive Ausstattung und modernste Technik zu einem Wohnkonzept mit höchstem Anspruch.

Ein Zuhause für Menschen, die Design, Qualität und Individualität schätzen – sowie eine seltene Gelegenheit für Investoren, das Entwicklungspotenzial dieses besonderen Anwesens zu nutzen.

Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Ausstattung und Details

- Baujahr 2015
- Ca. 280 m² Wohnfläche
- Ca. 1.900 m² Grundstück
- Möglichkeit zur Abtrennung eines zusätzlichen Baugrundstücks
- Voll unterkellert
- Integrierte Garage für bis zu 4 Fahrzeuge, ggf. auch weitere Stellplätze möglich
- Bis zu 10 weitere Stellplätze im Innenhof
- 3 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer
- Mastersuite mit separater Ankleide
- Balkon und Dachterrasse mit Gartenblick
- Separater Bürotrakt mit eigenem Eingang – auch als Einliegerwohnung nutzbar
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Exklusive Einbauküche mit Kochinsel
- Sichtbeton, offene Elektrotrassen und hochwertiger Industriestil
- Parkettböden im gesamten Haus
- Freistehende Badewanne
- Elektrische Raffstores
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung über Blockheizkraftwerk
- Neues Blockheizkraftwerk (2026)
- Raumhohe, dreifach verglaste Aluminiumfenster
- Mehrere Terrassen und Außensitzbereiche
- Naturnahe Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Nur ca. 3 km bis zur Autobahn

Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24211057W - 56410 Montabaur

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24211057W - 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