

Melsbach

Großzügige Villa mit gehobener Ausstattung - Stilvolles Wohnen auf ca. 1.050 m² Grundstück

Objektnummer: 25014113



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.050 m²

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

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

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25014113	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 321 m²	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1994	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



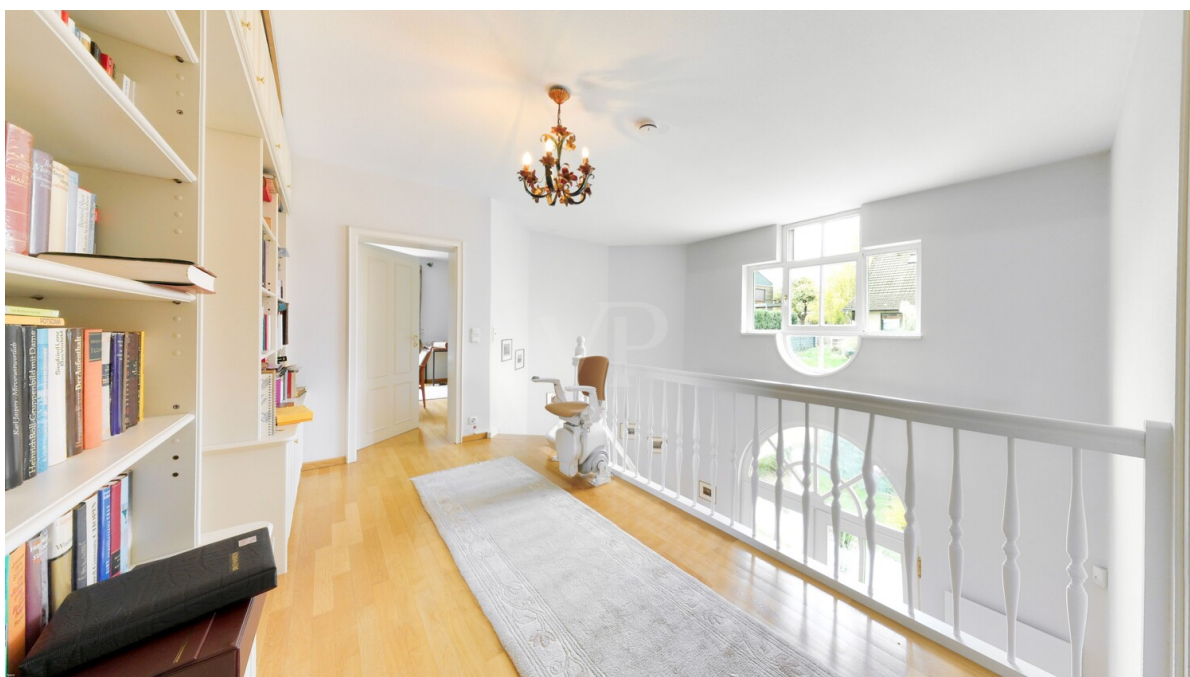
Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISVEREIN
2024
FÜR DEN VERKEHR
IM KOBLENZ-RAUM

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP 100
Top Makler Koblenz
★★★★★
Im Top 100
von Poll Immobilien
KOBLENZ

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



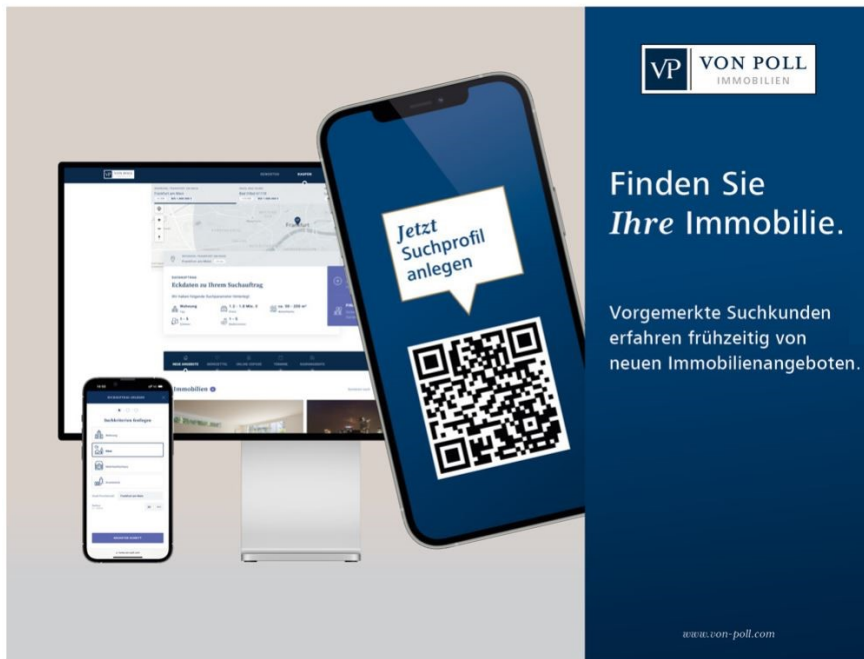
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

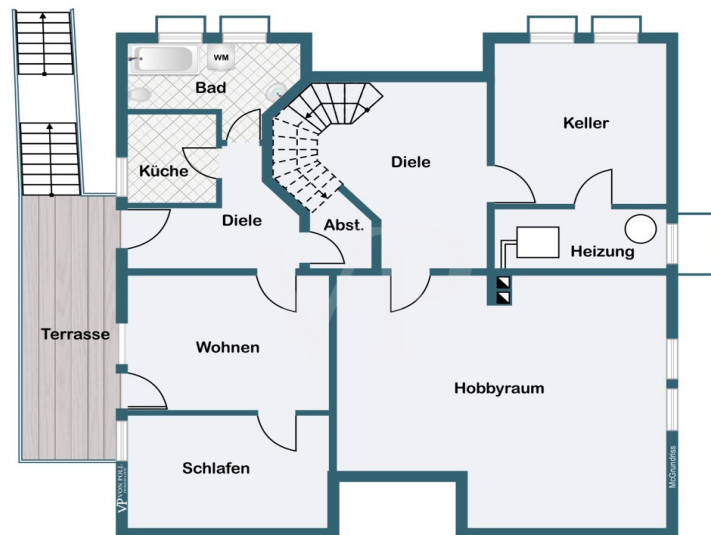
Finden Sie
Ihre Immobilie.

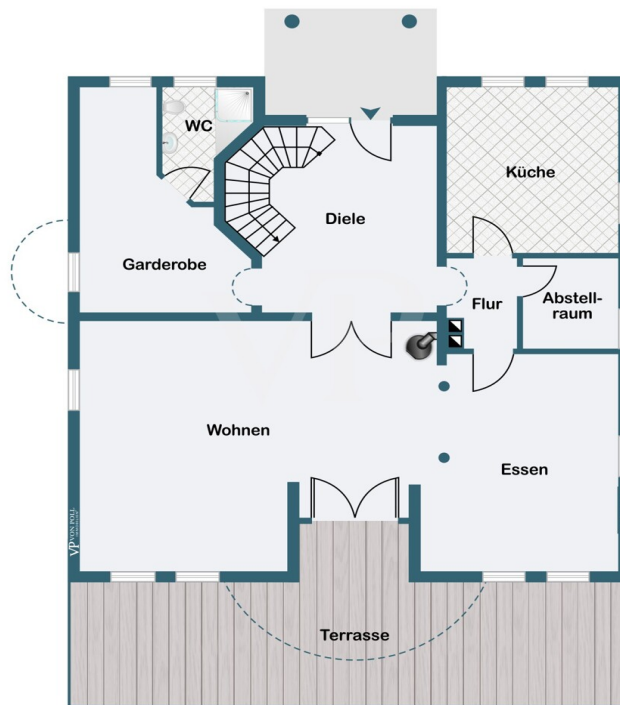
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

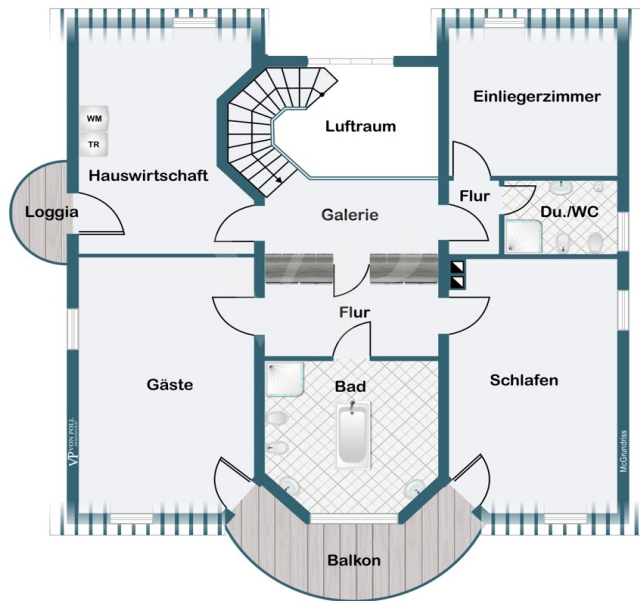
www.von-poll.com

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Ein erster Eindruck

Diese elegante Stadtvilla im klassizistischen Stil beeindruckt durch ihre zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und ihre privilegierte Lage mit unverbaubarem Panoramablick über das Becken von Neuwied bis nach Koblenz.

Erbaut 1993/94 in massiver Bauweise, bietet das Anwesen in sonniger Höhenlage von Melsbach rund 321 m² Wohnfläche – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit edlem Echtholzparkett, Marmorböden und liebevoll gestalteten Details schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit schwedischem Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Zwei voll ausgestattete Küchen und drei hochwertige Bäder – eins davon en Suite – unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss befinden sich helle Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauten, während das Souterrain eine komplette Einliegerwohnung mit 72 m² mit separatem Zugang bietet – perfekt für Gäste, Angehörige oder Homeoffice. Elektrische Jalousien, Alarmanlage, ein Treppenlift sowie Glasfaseranschluss bis 250 MBit/s runden die moderne Ausstattung ab.

Diese Villa verbindet klassische Eleganz mit moderner Wohnqualität und bietet Raum, Ruhe und Weitblick – ein Zuhause mit Charakter und Stil.

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Ausstattung und Details

Ausstattung

- Edler Echtholz-Mosaikparkett, gepflegte Teppich- sowie Marmorböden in hervorragendem Zustand
- Zwei vollständig ausgestattete Küchen (können separat erworben werden)
- Drei Bäder, davon zwei als en Suite im Obergeschoss ausgeführt
- Stilvoller schwedischer Kachelofen im Wohnbereich
- Maßgefertigte Einbauschränke aus hochwertigem Wurzelholz
- Elektrisch bedienbare Jalousien
- Moderne Alarmanlage für ein sicheres Wohngefühl
- Elegante Holztreppe mit integriertem, automatischem Treppenlift zwischen Erd- und Obergeschoss
- Separat zugängliche Einliegerwohnung mit kompletter Ausstattung
- Glasfaser-Internetanschluss

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

Alles zum Standort

Melsbach befindet sich in idyllischer Höhenlage am Übergang vom Neuwieder Becken zum Westerwald. Das Grundstück besticht durch seine außergewöhnliche Position mit freiem Blick über das Rheintal bis hin nach Koblenz – ein beeindruckendes Panorama, das bleibende Eindrücke hinterlässt.

Der Ort überzeugt durch eine familienfreundliche Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden. Sportlich Aktive und Naturfreunde kommen ebenfalls auf ihre Kosten – mit Tennisplätzen, einem Reiterhof, Kunstrasenplatz, mehreren Spielplätzen sowie einem gut ausgebauten Netz an Wander- und Radwegen.

Die Städte Neuwied und Rengsdorf sind schnell erreichbar, und die Anbindung nach Koblenz ist ideal – in etwa 15 Minuten erreicht man die Stadt mit all ihren Vorzügen: weiterführende Schulen, Kliniken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot.

Objektnummer: 25014113 - 56581 Melsbach

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 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: 25014113 - 56581 Melsbach

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