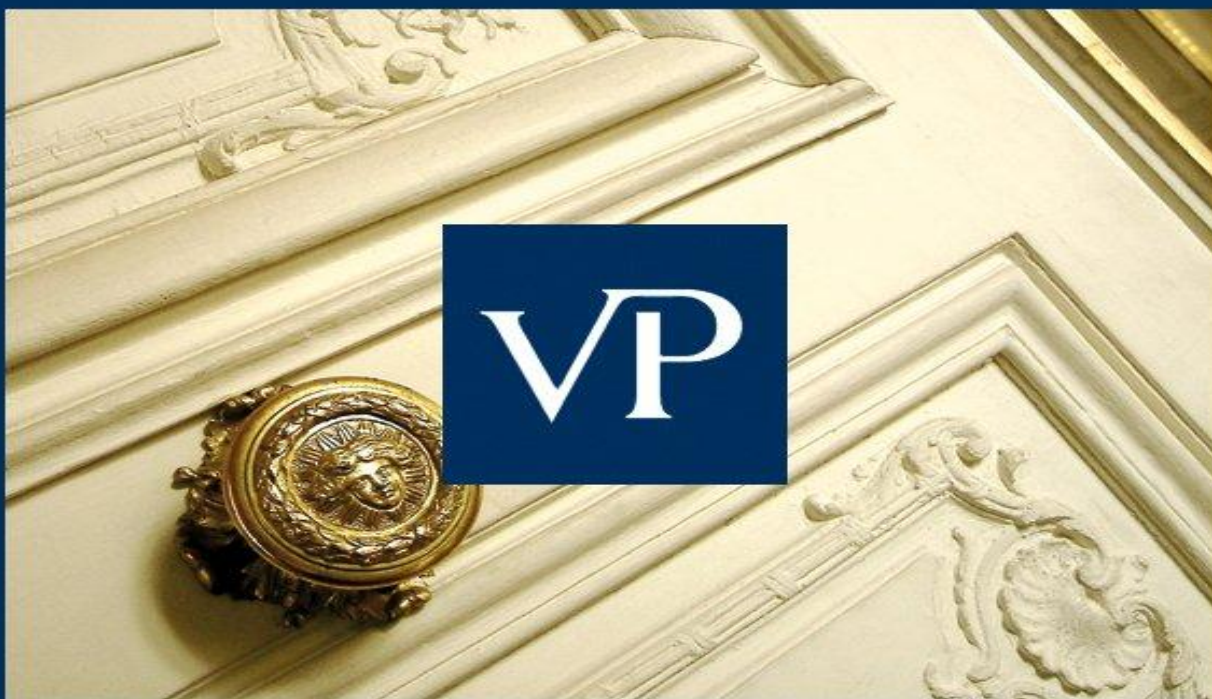


Ransbach-Baumbach

Exklusives Wohnparadies in bester Lage - Lebensqualität auf höchstem Niveau

Objektnummer: 25211050F



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.871 m²

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

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

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25211050F
Wohnfläche	ca. 350 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

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

FOCUS
TOP
NATIONALER
AUSWERTER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Bester Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATES
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

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 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
 - 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



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

Ein erster Eindruck

In begehrter, ruhiger Wohnlage erwartet Sie ein exklusives Anwesen, das höchste Ansprüche an Architektur, Design und Wohnkomfort erfüllt. Auf rund 350 m² Wohnfläche verbindet diese exklusive Immobilie großzügige Raumkonzepte mit hochwertigster Ausstattung, modernster Haustechnik und einem stilvollen Ambiente.

Die offen gestalteten Wohnbereiche, eine beeindruckende großzügige Wohnküche mit Kochinsel, hochwertige Bäder, ein separater Wohnbereich mit eigenem Zugang sowie ein liebevoll angelegtes Grundstück mit biologischem Schwimmteich schaffen ein Wohngefühl der Extraklasse. Ergänzt wird das Anwesen durch ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Photovoltaikanlage, Batteriespeicher und moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe, die erst kürzlich eingebaut worden sind.

Ob als exklusives Familiendomizil, repräsentativer Wohnsitz oder hochwertiges Mehrgenerationenhaus – diese besondere Immobilie bietet außergewöhnliche Lebensqualität in einem privaten und stilvollen Umfeld.

Weitere Informationen, aussagekräftige Unterlagen sowie einen Besichtigungstermin stellen wir Ihnen gerne auf persönliche Anfrage zur Verfügung. Diskretion und Vertraulichkeit sind selbstverständlich.

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

Alles zum Standort

Ransbach-Baumbach verfügt über ein breites Spektrum an Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten, und Einkaufsmöglichkeiten, die den alltäglichen Bedürfnissen gerecht werden. Zudem ist die medizinische Versorgung in Ransbach-Baumbach vorhanden.

Die Verkehrsanbindung von Ransbach-Baumbach macht die Stadt zu einem günstigen Ausgangspunkt für Reisen in die Umgebung und darüber hinaus, sei es beruflich oder für Freizeit Zwecke.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die A3 oder die A48, über welche Sie die nächst größeren Städte wie Frankfurt oder Köln erreichen.

In ca. 10 Fahrminuten erreichen Sie die Stadt Montabaur, wo sich ein ICE-Bahnhof befindet. Koblenz ist ca. 20 Minuten entfernt.

Objektnummer: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

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: 25211050F - 56235 Ransbach-Baumbach

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