

Melsbach

Spacious villa with high-end amenities - Stylish living on approx. 1,050 m² of land

Property ID: 25014113



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 321 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.050 m²

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

At a glance

Property ID	25014113	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 321 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1994		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



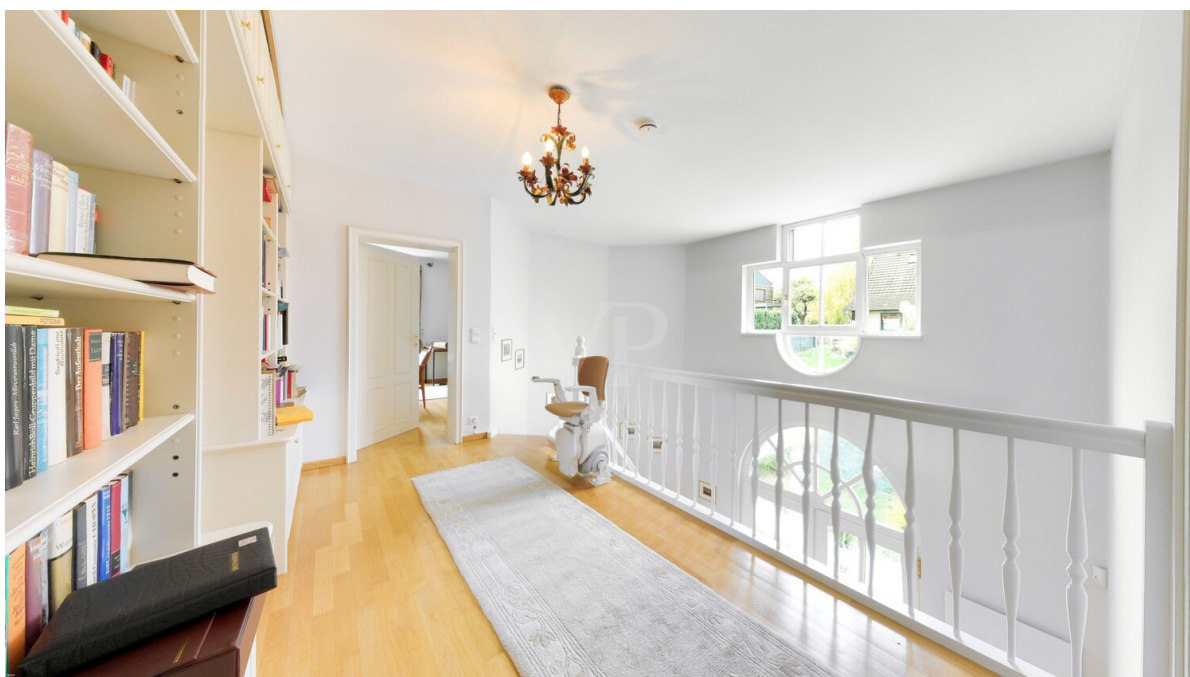
Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



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 KUNDENSERVICES
2024
BESTE IMMOBILIENFIRMEN
IM NORDRHEIN-WESTFALEN-BEREICH

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

Capital
RECHTSANWALT
TOP MAKLER KOBLENZ
★★★★★
RECHTSANWALT
VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE®



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!

VP
www.vp-finance.de

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

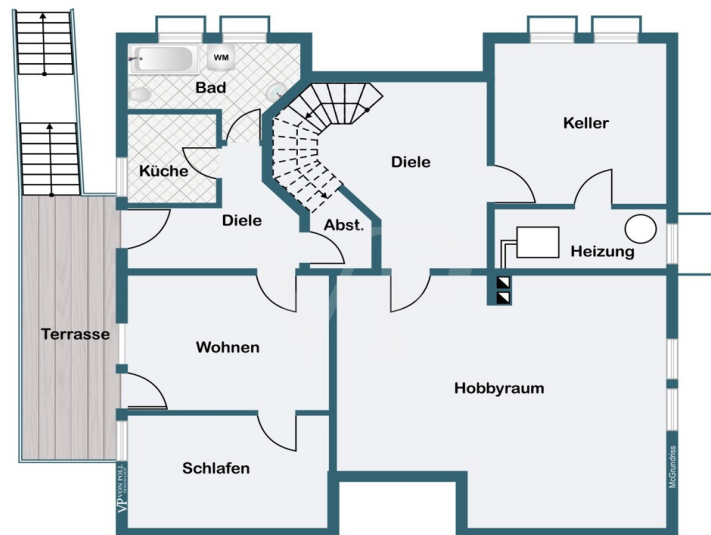
Finden Sie
Ihre Immobilie.

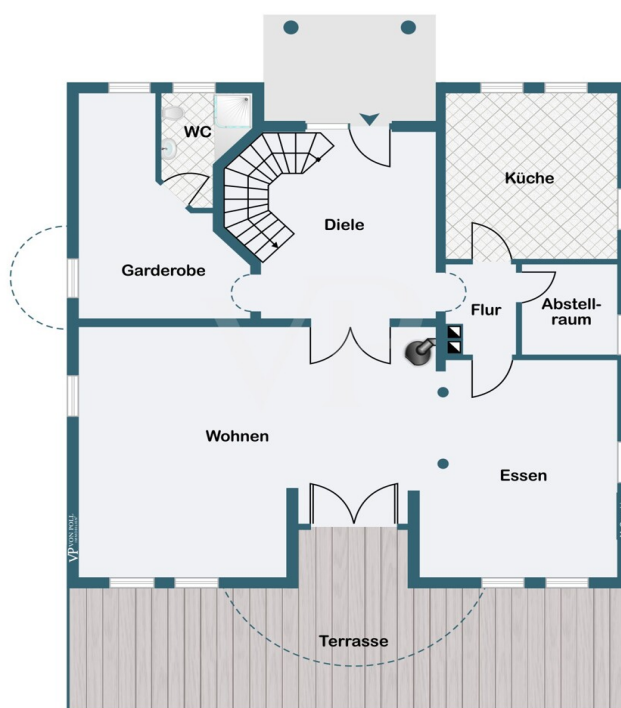
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

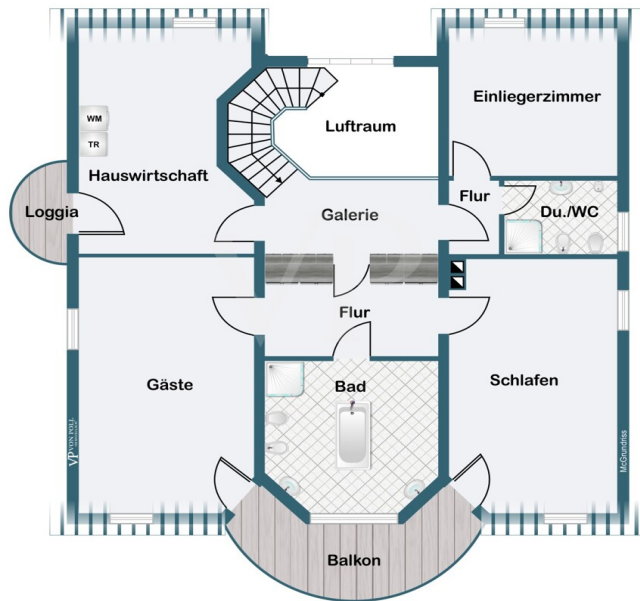
www.von-poll.com

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

A first impression

This elegant, neoclassical-style villa impresses with its timeless architecture, high-quality features, and privileged location offering unobstructed panoramic views across the Neuwied basin to Koblenz. Built in 1993/94 using solid construction methods, the property, situated on a sunny hillside in Melsbach, offers approximately 321 m² of living space – ideal for families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. Spacious, light-filled rooms with elegant hardwood parquet flooring, marble floors, and lovingly designed details create a stylish living environment. The expansive living and dining area with a Swedish tiled stove and direct access to the terrace forms the heart of the home. Two fully equipped kitchens and three high-quality bathrooms – one of which is en suite – underscore the exceptional living comfort. Upstairs, bright bedrooms with custom-made built-in units are located, while the basement offers a complete 72 m² apartment with a separate entrance – perfect for guests, family members, or a home office. Electric blinds, an alarm system, a stairlift, and a fiber optic connection up to 250 Mbps complete the modern amenities. This villa combines classic elegance with modern living comfort and offers space, tranquility, and panoramic views – a home with character and style.

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

Details of amenities

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

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

All about the location

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.

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

Other information

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.

Property ID: 25014113 - 56581 Melsbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com