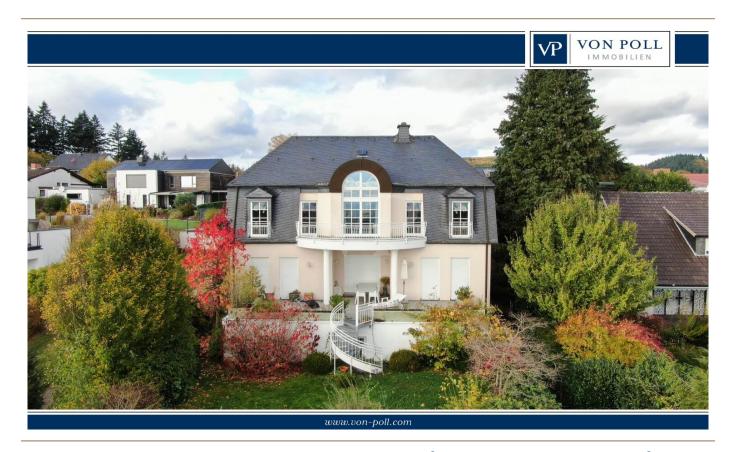


#### Melsbach

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

Property ID: 25014113



PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 321 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.050 m<sup>2</sup>



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



# At a glance

Property ID	25014113
Living Space	ca. 321 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.150.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

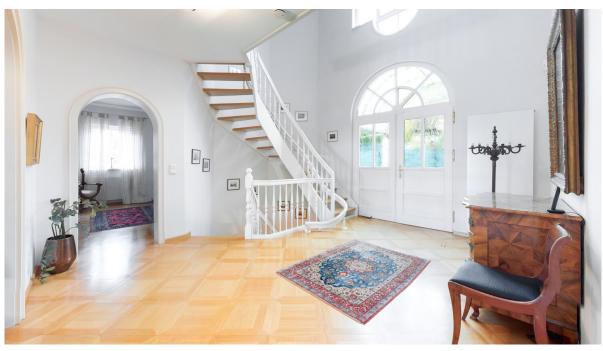


# **Energy Data**

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















































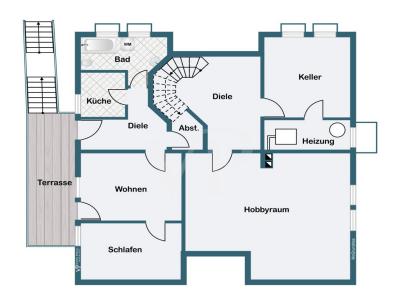


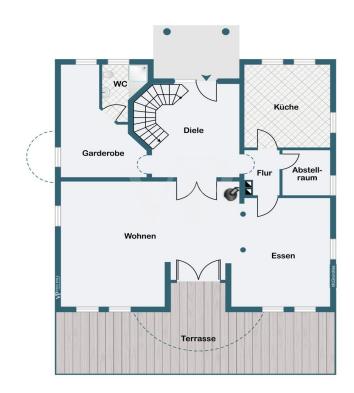


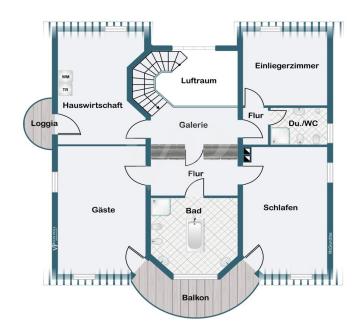




# Floor plans







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.



#### A first impression

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 Wohnund 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.



#### 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



#### 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.



#### 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 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.



#### 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