

Ransbach- Baumbach

# Exklusive Villa mit außergewöhnlicher Architektur und privatem Wellnessbereich

*Número de propiedad: 26211042*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 690 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.850 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26211042                                             |
| Superficie habitable | ca. 690 m <sup>2</sup>                               |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda                                    |
| Habitaciones         | 10                                                   |
| Dormitorios          | 7                                                    |
| Baños                | 3                                                    |
| Año de construcción  | 1990                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 3<br>x Garaje |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.750.000 EUR                                                                      |
| Casa                   | Villa                                                                              |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 270 m <sup>2</sup>                                                             |
| Características        | Terraza, WC para<br>invitados, Piscina, Sauna,<br>Chimenea, Cocina<br>empotrada    |

Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 16.08.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 165.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1988                   |

Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



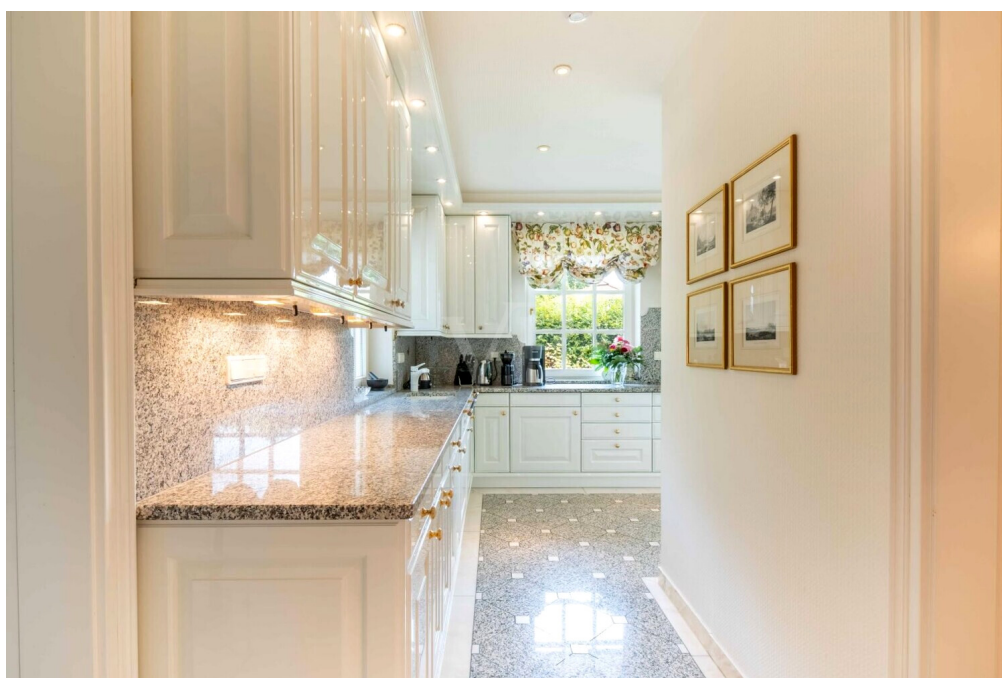
Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



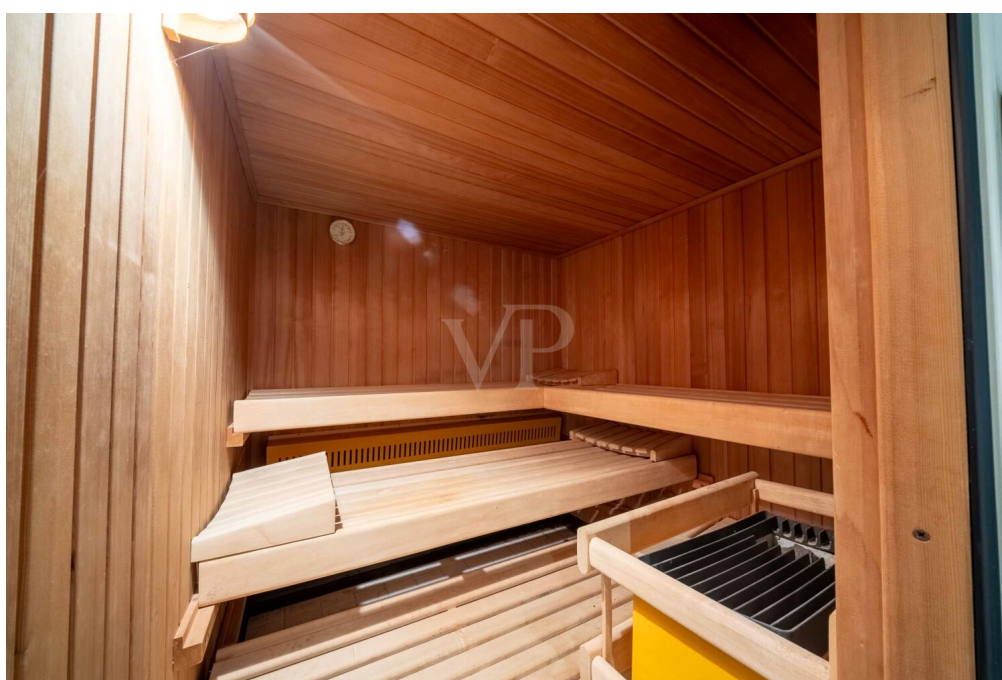
Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



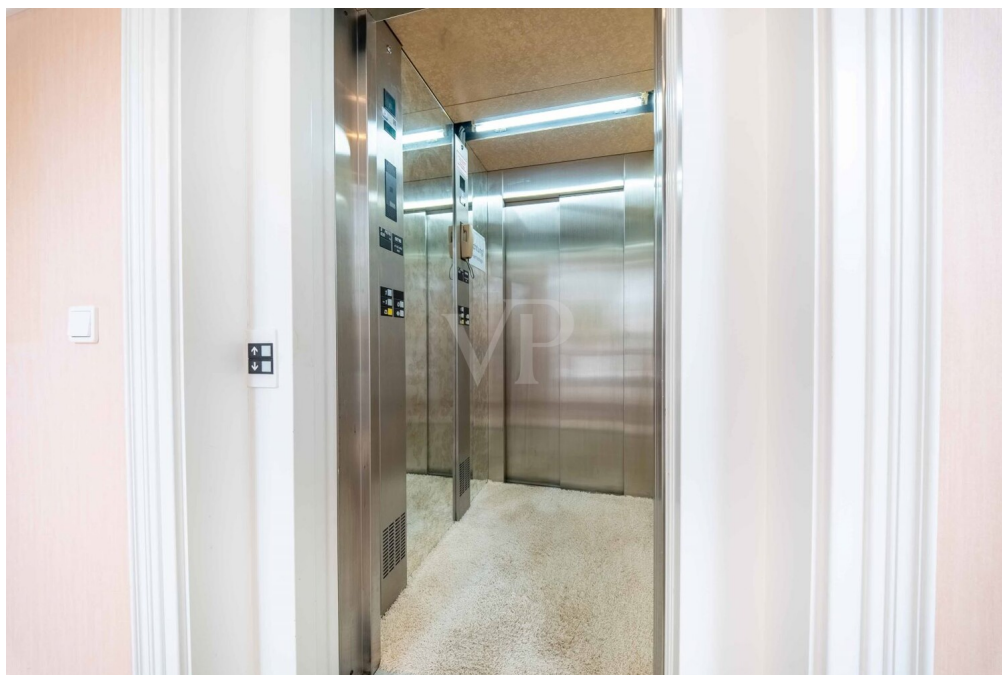
Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website with a search bar and navigation menu.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

## La propiedad



**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](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKTUELLER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach**

## Una primera impresión

In einer der begehrtesten Lagen von Ransbach-Baumbach präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa auf einem ca. 3.850 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Rund 690 m<sup>2</sup> Wohnfläche, repräsentative Architektur und ein hohes Maß an Privatsphäre machen das Anwesen zu einer Immobilie von besonderem Format.

### Highlights

- \* Ca. 690 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 3.850 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Repräsentative, private Torzufahrt mit eigener Auffahrt
- \* Imposantes Foyer über zwei Ebenen mit Galerie, Marmortreppe und großzügiger Dachverglasung
- \* Weitläufige Wohn- und Repräsentationsbereiche mit handgefertigten Stuckarbeiten und Kaminzimmer
- \* Privater Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Fitness- und Entspannungsbereich
- \* Großzügiger Masterbereich mit Ankleide, Bad en Suite und Loggia
- \* Separater Gästetrakt mit drei Schlafzimmern und eigenem Duschbad
- \* Separate, derzeit vermietete, ca. 140 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung
- \* Weitläufiger Garten mit großzügigen Terrassen, Gartenteich und Bachlauf
- \* Aufzug über alle Etagen, Gesellschaftsbereich mit Bar, privater Schießstand sowie Doppel- und Einzelgarage
- \* Gas- Zentralheizung mit teilweise Fußbodenheizung und Unterbodenkonvektoren

Ein Anwesen für höchste Ansprüche an Raum, Privatsphäre und repräsentatives Wohnen. Die außergewöhnliche Architektur und die vielseitigen Wohn-, Gäste- und Freizeitbereiche verleihen dieser Villa ihren unverwechselbaren Charakter.

**Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach**

## Todo sobre la ubicación

Die Villa befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Ransbach-Baumbach im Westerwald – eingebettet in ein grünes, ruhiges Umfeld und zugleich hervorragend an die bedeutenden Wirtschaftsräume Rhein-Main und Köln/Bonn angebunden. Die Lage verbindet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität mit einer für überregional orientierte Eigentümer attraktiven Erreichbarkeit.

Über die nahegelegene A3 sind Koblenz, Limburg sowie die Metropolregionen Frankfurt und Köln/Bonn komfortabel erreichbar. Der ICE-Bahnhof Montabaur liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet schnelle Fernverkehrsverbindungen in Richtung Frankfurt und Köln. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Pkw in rund 50 Minuten erreichbar und gewährleistet eine hervorragende internationale Anbindung. (Rome2Rio??)

Auch das Freizeitangebot der Region entspricht gehobenen Ansprüchen. Mehrere attraktive Golfanlagen befinden sich im erweiterten Umfeld, darunter der GC Bad Ems, der Golf-Club Westerwald, der Golf Club Rhein Wied e.V. sowie der Golf Club Wiesensee e.V..

Für anspruchsvolle Gastronomie bietet insbesondere das nahe Koblenz eine vielseitige Auswahl. Der Guide MICHELIN führt dort unter anderem moderne und gehobene Restaurants wie Gotthardt's by Yannick Noack (2 Sterne) und Verbene (1 Stern) sowie Schillers (1 Stern). (Michelin Guide??)

Die waldreiche Landschaft des Westerwaldes, das nahe Mittelrheintal und die gute Erreichbarkeit von Koblenz ergänzen die Lage um vielfältige Möglichkeiten für Sport, Natur und Erholung.

### Entfernungen im Überblick

- \* A3 – wenige Fahrminuten
- \* ICE-Bahnhof Montabaur – ca. 15 Minuten
- \* Koblenz – ca. 25–30 Minuten
- \* Golfplätze – mehrere Anlagen im Umkreis von ca. 20–35 Minuten
- \* Flughafen Frankfurt – ca. 50 Minuten
- \* Frankfurt am Main – ca. 60 Minuten
- \* Köln/Bonn – über die A3 komfortabel erreichbar

Eine Lage, die Rückzug und Privatsphäre mit einer bemerkenswert guten überregionalen Anbindung verbindet – und damit sowohl als repräsentativer Hauptwohnsitz als auch als

**großzügiges Refugium außerhalb der Ballungsräume überzeugt. ?**

**Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Florian Bender**

---

**Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz**

**Tel.: +49 261 - 97 36 907 0**

**E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**