

Melsbach

Villa spacieuse avec prestations haut de gamme - Cadre de vie élégant sur un terrain d'environ 1 050 m²

CODE DU BIEN: 25014113



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 321 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m²

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014113
Surface habitable	ca. 321 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



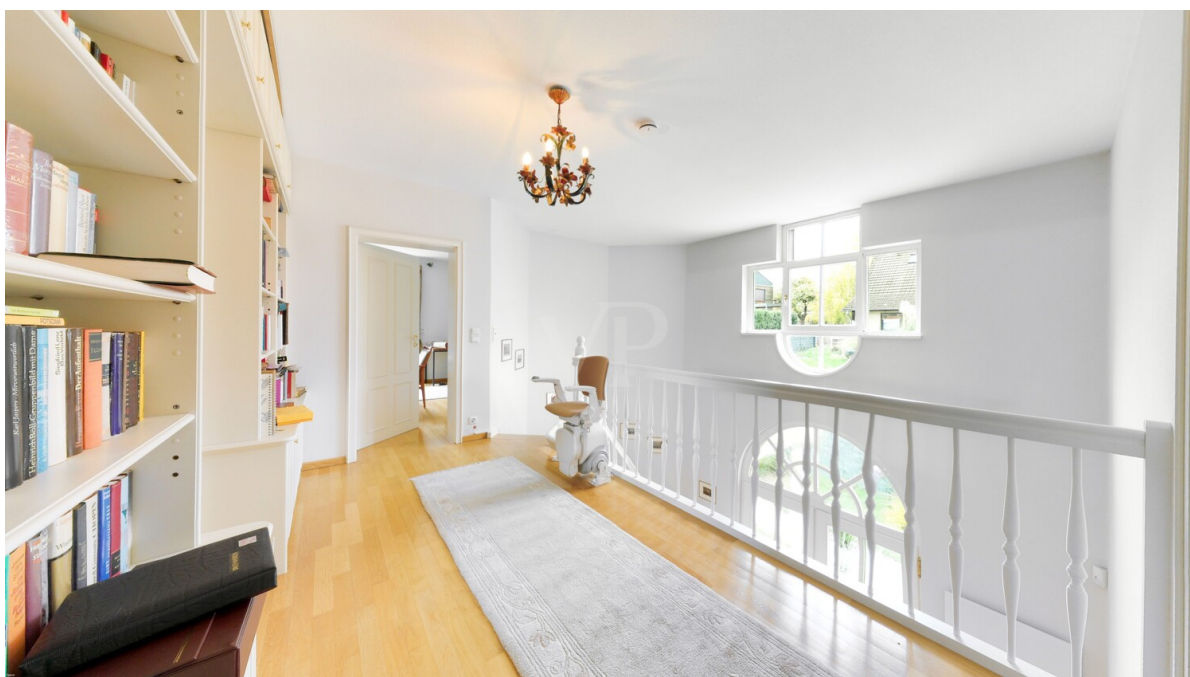
CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



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
KREISVEREIN
2024
FÜR DEN VERKEHR
IM KOBLENZ-RAUM

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

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
VERKEHR

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE®

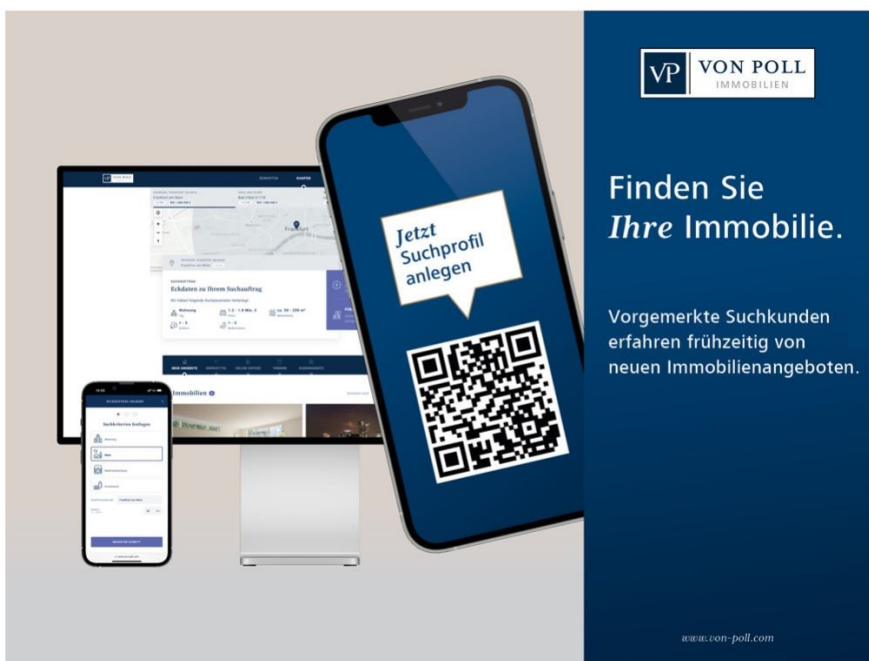


Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:
0261 - 97 36 907 0
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP
www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

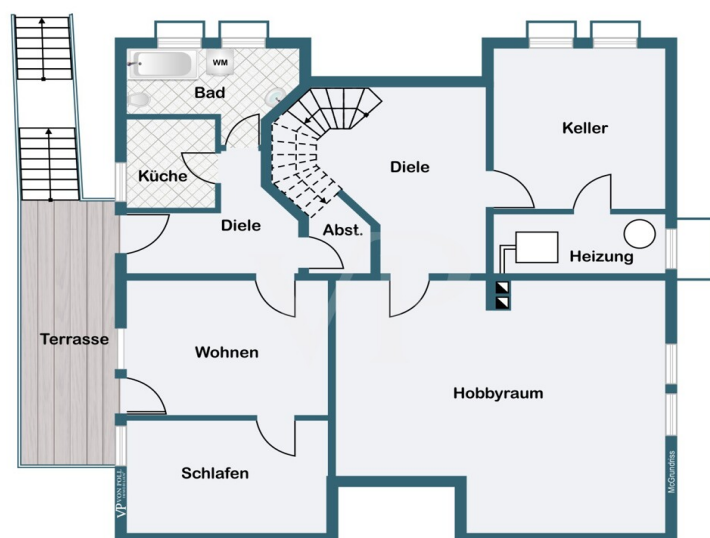
Finden Sie
Ihre Immobilie.

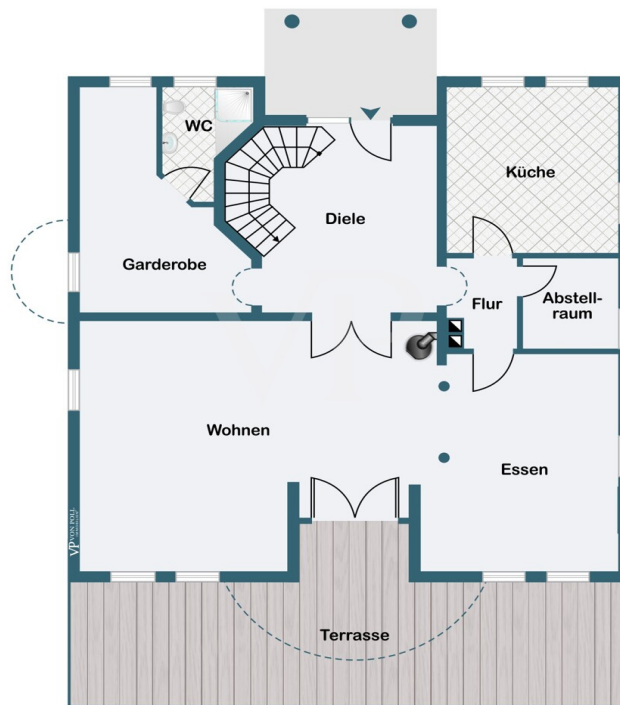
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

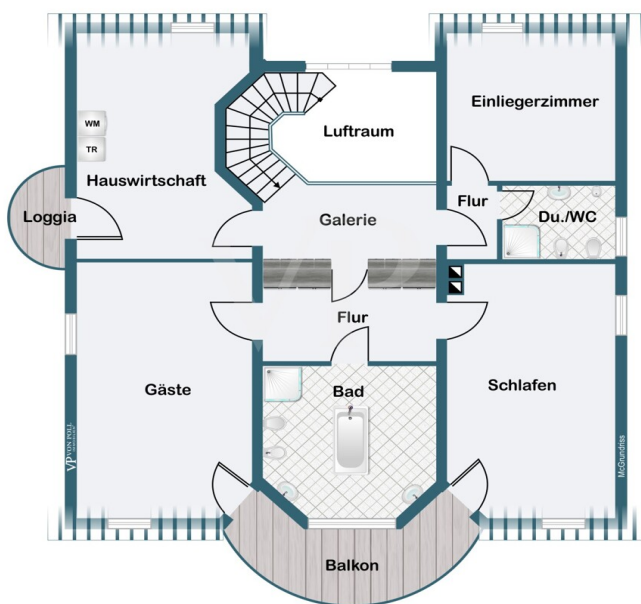
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

Une première impression

Cette élégante villa de style néoclassique séduit par son architecture intemporelle, ses prestations haut de gamme et son emplacement privilégié offrant une vue panoramique imprenable sur le bassin de Neuwied et Coblenze. Construite en 1993/94 selon des méthodes de construction robustes, la propriété, située sur un coteau ensoleillé à Melsbach, offre environ 321 m² de surface habitable – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Des pièces spacieuses et lumineuses, dotées d'élégants parquets en bois massif, de sols en marbre et de détails soignés, créent un cadre de vie raffiné. Le vaste séjour/salle à manger, avec son poêle à bois suédois et son accès direct à la terrasse, constitue le cœur de la maison. Deux cuisines entièrement équipées et trois salles de bains de grande qualité – dont une attenante – soulignent le confort exceptionnel. À l'étage, des chambres lumineuses avec placards intégrés sur mesure se trouvent, tandis que le sous-sol abrite un appartement complet de 72 m² avec entrée indépendante – parfait pour accueillir des invités, des membres de la famille ou aménager un bureau. Stores électriques, système d'alarme, monte-escalier et connexion fibre optique jusqu'à 250 Mbps complètent les équipements modernes. Cette villa allie l'élégance classique au confort moderne et offre espace, tranquillité et vues panoramiques : une demeure de caractère et de style.

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25014113 - 56581 Melsbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com