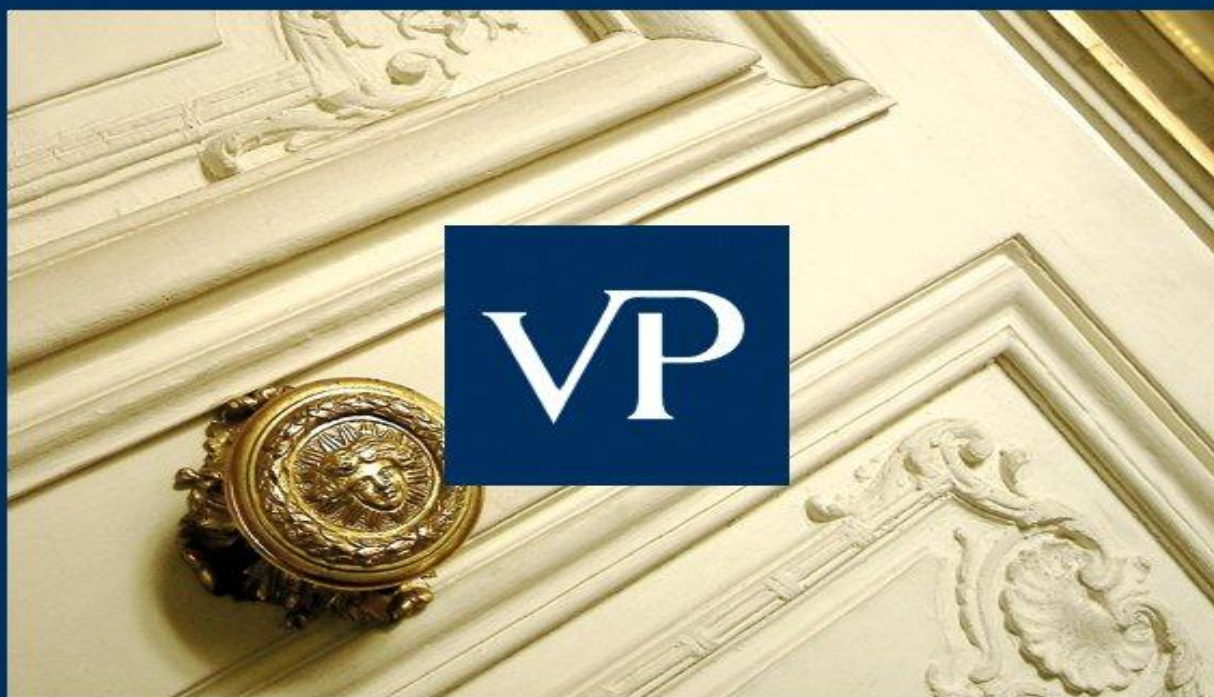


Ransbach-Baumbach

# Familienfreundlicher Bungalow mit Traumgarten

CODE DU BIEN: 26211003



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

**CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26211003
Surface habitable	ca. 136 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités

**CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach**

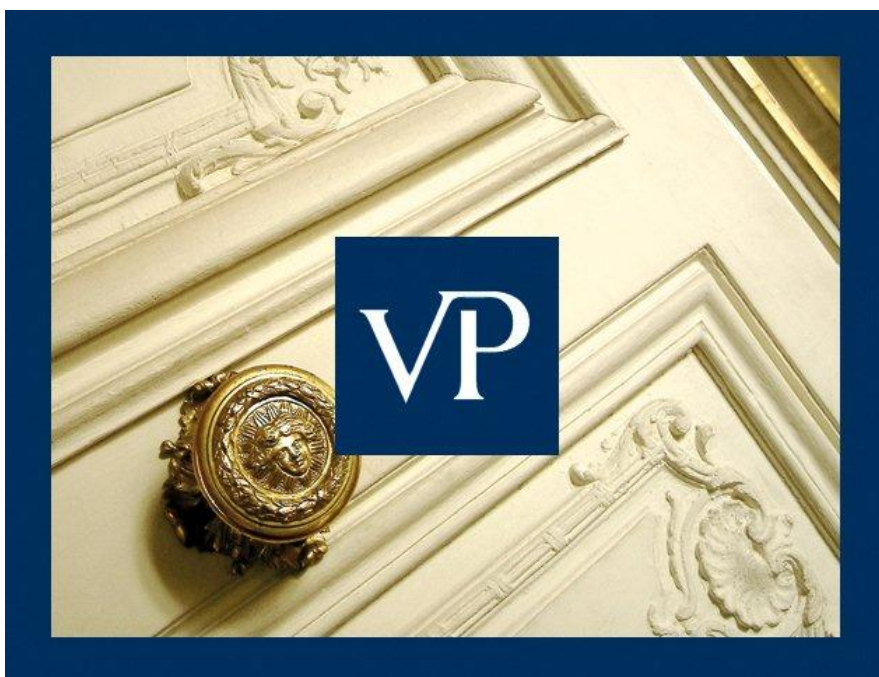
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.01.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	40.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

A group of 12 professionals, including men and women in business suits, are posed in a modern office environment. They are standing and sitting on a large grey sofa in front of large floor-to-ceiling windows that offer a panoramic view of a city. The atmosphere is professional and collaborative.

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
ANFORDERUNG  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
FIRMEN

**VP**  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
IN DER KATEGORIE  
IMMOBILIEN  
FIRMEN

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété

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)

 **VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach

# La propriété

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

**CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Une première impression

Dieser hochwertige, von der Firma KERN-Haus gebaute Bungalow mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befindet sich in einem attraktiven Neubaugebiet von Ransbach-Baumbach und überzeugt durch moderne Technik, eine durchdachte Raumaufteilung sowie erstklassige Bauqualität.

Ausstattung im Überblick:

- barrierefreie Bauweise
- drei schöne Schlafzimmer mit hochwertigem Eichenparkett
- hochwertige, rutschfeste Fliesen im Wohnbereich und direkter Ausgang auf die Terrasse
- elektrische Markise
- großzügiges, seniorengerechtes Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- helle, große Diele mit Platz für Garderobe
- breitere Zimmertüren
- Gäste-WC mit Pissoir
- großzügiger Hauswirtschaftsraum
- Dachboden mit weiterem Stauraum
- Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung
- dreifachverglaste Fenster mit Wärmerückgewinnung
- Glasfaseranschluss
- weitere Staufläche im Nebenraum der Garage
- Energieklasse A
- Kameraüberwachung
- traumhafter Garten angelegt mit Granit

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, sowie zwei weiteren Stellplatzmöglichkeiten.



**CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Tout sur l'emplacement

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 Freizeitwecke.

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.

**CODE DU BIEN: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.1.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 40.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 26211003 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

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

---

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