

Ransbach- Baumbach

Exklusive Villa mit außergewöhnlicher Architektur und privatem Wellnessbereich

CODE DU BIEN: 26211042



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 690 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 3.850 m²

CODE DU BIEN: 26211042 - 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: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26211042
Surface habitable	ca. 690 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1990
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.750.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 270 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	165.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



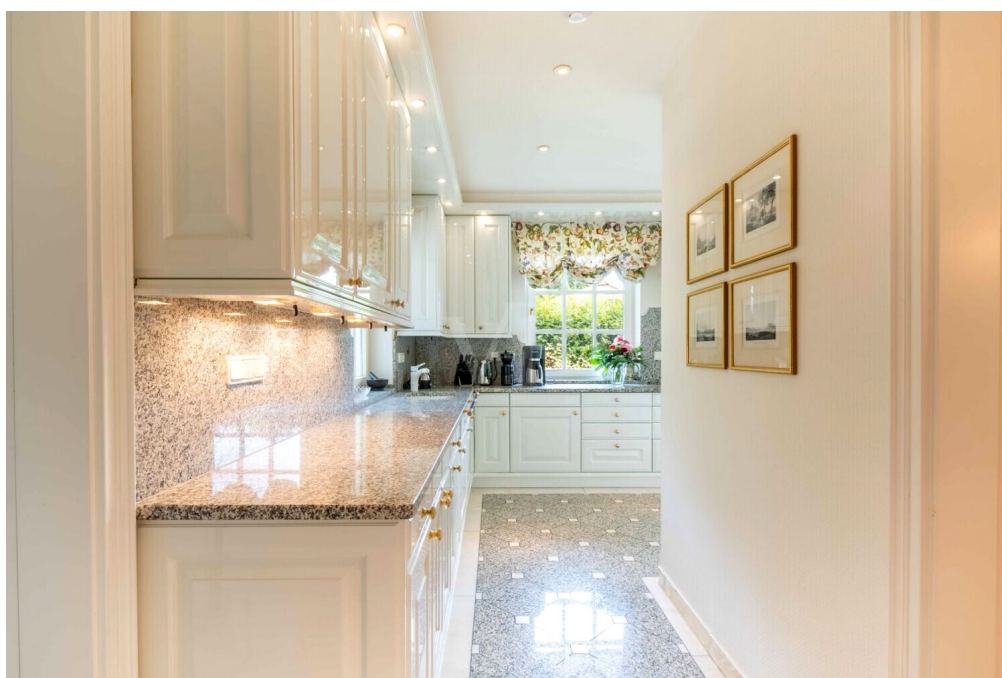
CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



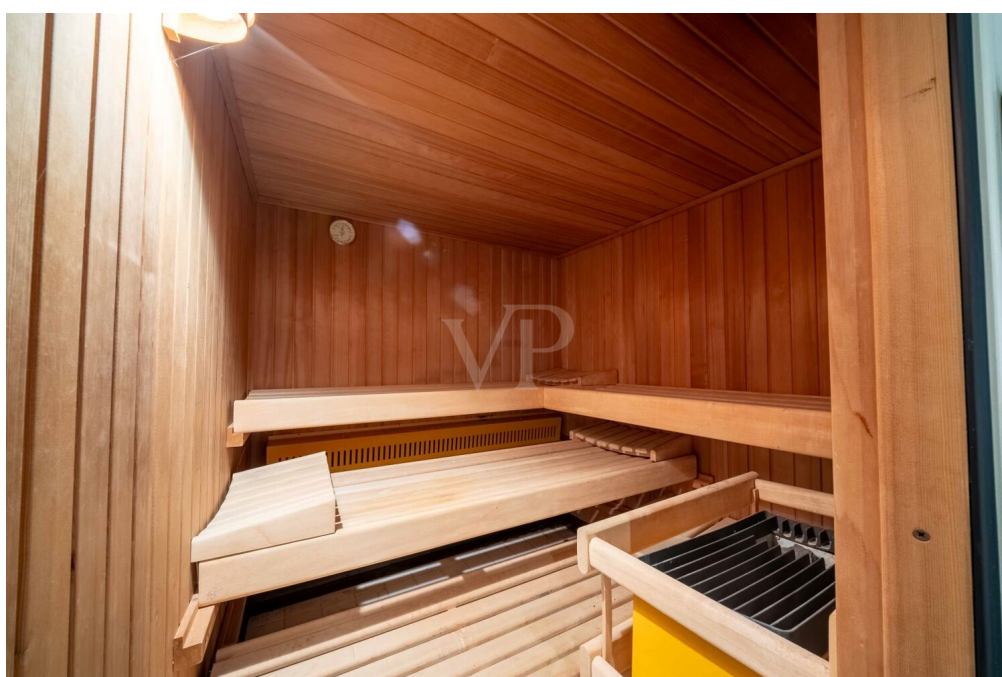
CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



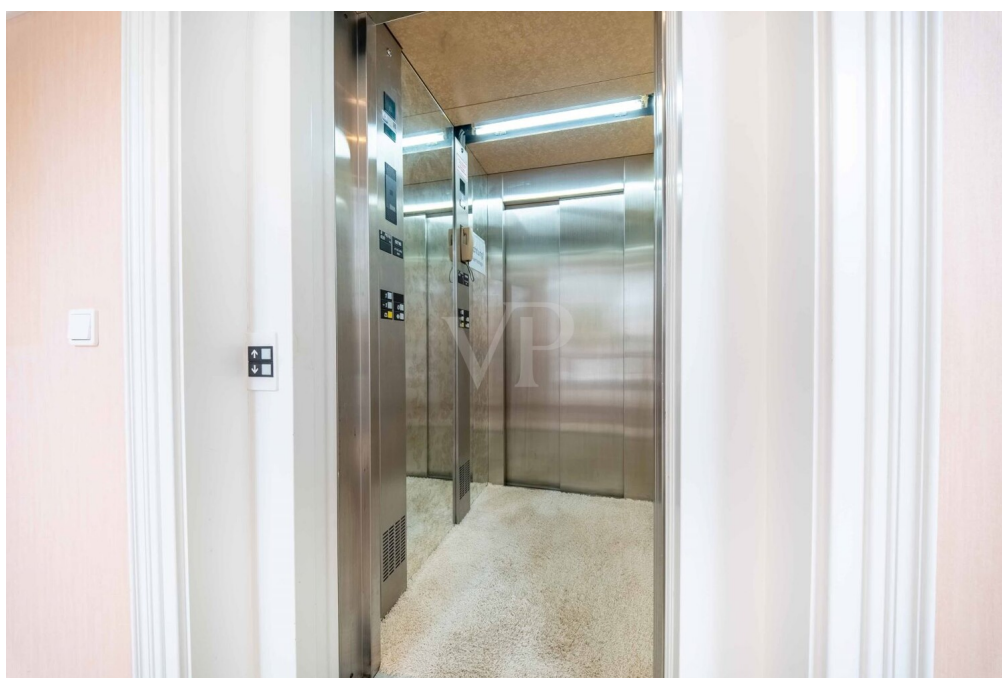
CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

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
AKTUELLER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

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

CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

Une première impression

In einer der begehrtesten Lagen von Ransbach-Baumbach präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa auf einem ca. 3.850 m² großen Grundstück. Rund 690 m² Wohnfläche, repräsentative Architektur und ein hohes Maß an Privatsphäre machen das Anwesen zu einer Immobilie von besonderem Format.

Highlights

- * Ca. 690 m² Wohnfläche auf ca. 3.850 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

Tout sur l'emplacement

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. ?

CODE DU BIEN: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

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: 26211042 - 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

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

www.von-poll.com