

Ransbach-Baumbach

# Traumhaus mit Wohlfühlgarten

CODE DU BIEN: 26211031



PRIX D'ACHAT: 548.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 321,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 861 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26211031 - 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: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26211031</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>548.500 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 321,97 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Sauna</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1977</b>		

**CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage par le sol
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: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



VP 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)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2024

VP  
IMMOBILIEN  
★★★★★

**Capital**  
PREISLEISTUNG  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
  - 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: 26211031 - 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)

**CODE DU BIEN: 26211031 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Une première impression

Luxus pur erwartet Sie in diesem außergewöhnlichen Wohnhaus in Ransbach-Baumbach, das auf rund 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, höchsten Wohnkomfort bietet. Im Jahr 2011 wurde die Immobilie umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Hochwertige Materialien, eine exklusive Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

**Besonderheiten dieser exklusiven Immobilie:**

- Garage sowie drei weitere Stellplätze
- Offener und freundlicher Eingangsbereich
- Drei luxuriöse Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung von Grohe
- Offene Küche inklusive hochwertiger Neff-Markengeräte
- Moderne Alarmanlage für ein hohes Maß an Sicherheit
- Stilvolle Hausbeleuchtung (LED)
- Glasfaseranschluss
- Hochwertige Schüco-Sicherheitsfenster mit Plissees sowie passende Schüco-Innentüren
- Großzügiger Partyraum mit eigener Bar – ideal für gesellige Abende

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch ein exklusives Wellnessparadies im Untergeschoss, welches mit einer Sauna für bis zu sechs Personen, einem Whirlpool für sechs bis acht Personen sowie einem stilvollen Mosaik-Fußbad zum Entspannen und Genießen einlädt.

Der sonnige, umzäunte Garten erstreckt sich rund um das Haus und ist unter anderem über die großzügige XXL-Douglasien-Terrasse erreichbar. Die elektrische XXL Markise von MHZ sorgt für eine effektive Beschattung. Ein gemütlicher Loungebereich, ein idyllischer Gartenteich sowie eine liebevoll angelegte Bepflanzung schaffen eine private Wohlfühloase. Für Sicherheit und Privatsphäre dienen ebenfalls der WPC Zaun, sowie ein moderner Gabionenzaun.

Das komplette Mobiliar einschließlich der hochwertigen Gartenmöbel ist nach Absprache verhandelbar und bietet die Möglichkeit, dieses exklusive Zuhause nahezu bezugsfertig zu übernehmen.

Eine Einliegerwohnung im Untergeschoss des Hauses wäre denkbar und einfach zu separieren.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.

**CODE DU BIEN: 26211031 - 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: 26211031 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26211031 - 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)**