

Ransbach-Baumbach

# Bienvenue pour vos vacances ! Propriété exclusive avec piscine à débordement, sauna et terrain constructible supplémentaire – (4 km)

**CODE DU BIEN: 25211028**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.492 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

**CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211028	Prix d'achat	1.500.000 EUR
Surface habitable	ca. 212 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2005	Surface de plancher	ca. 88 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité		
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2035	Consommation finale d'énergie	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

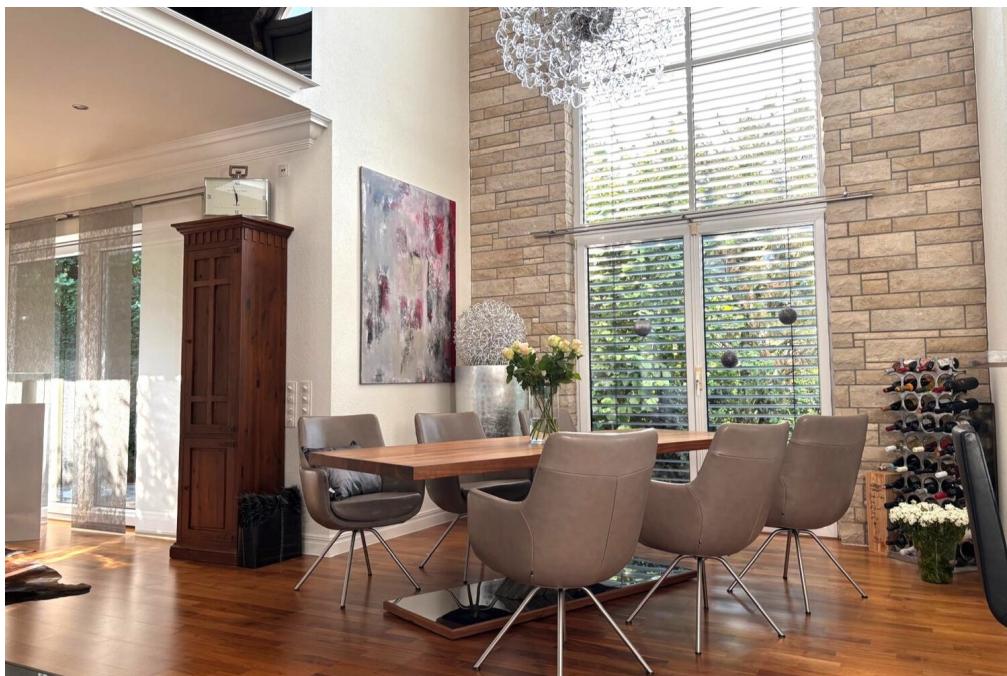
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



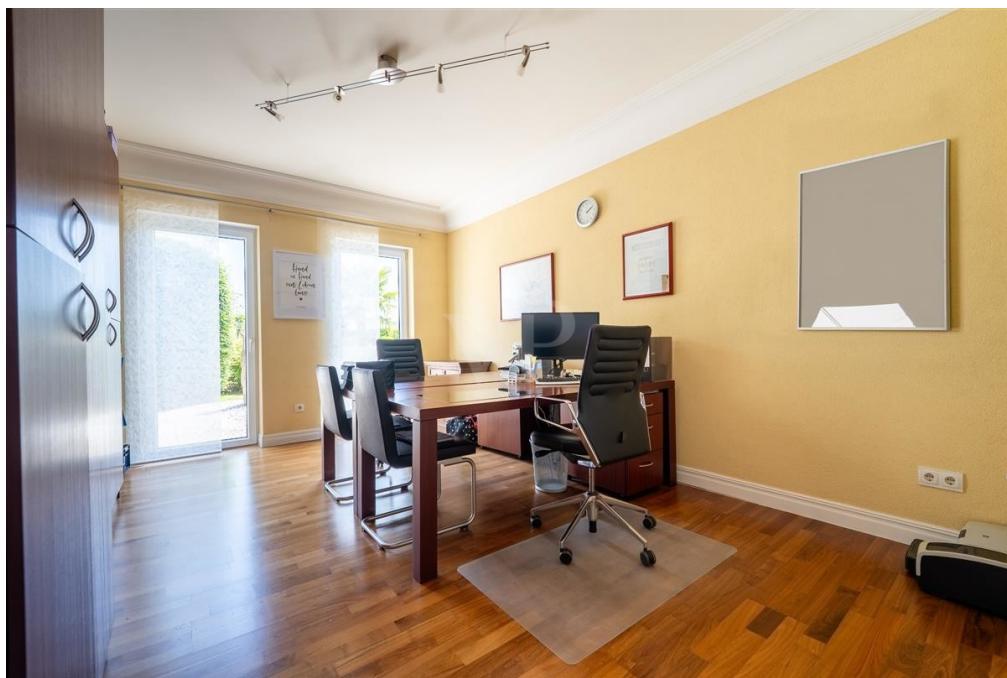
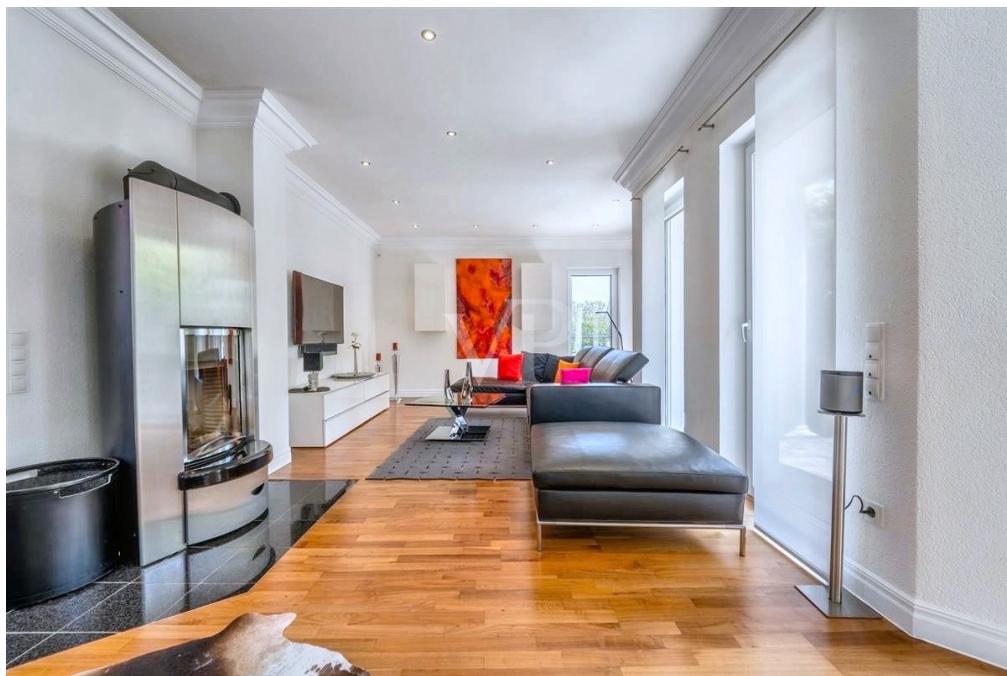
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



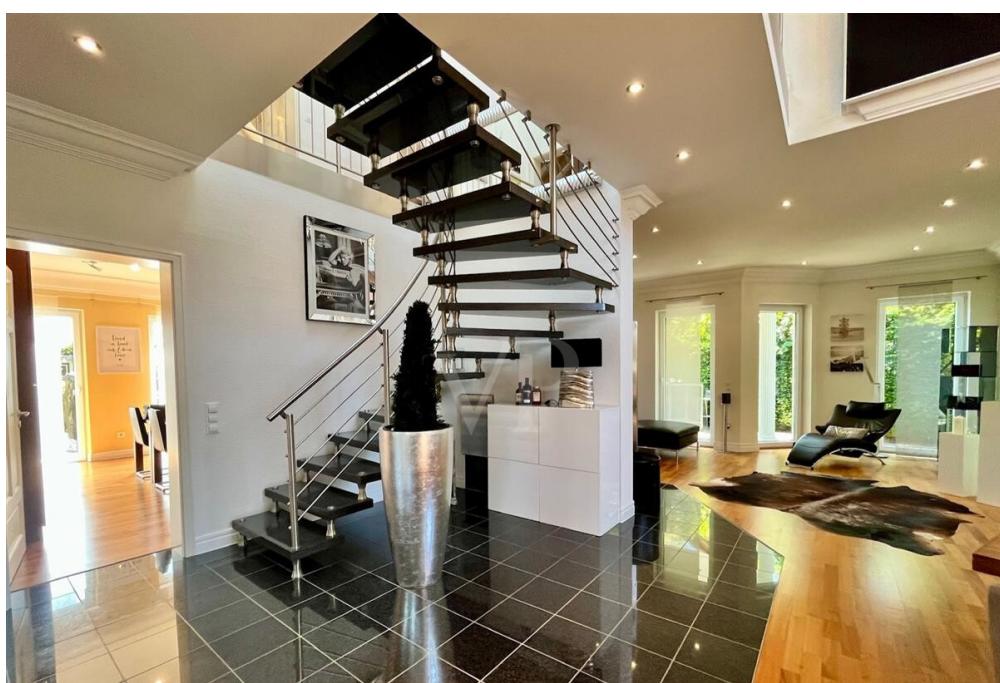
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



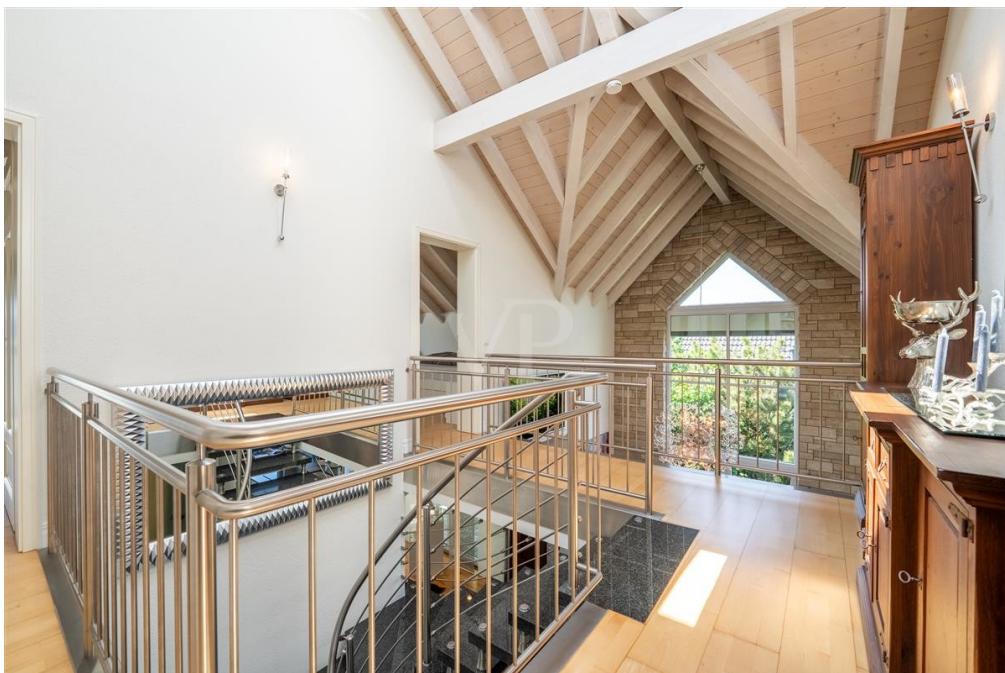
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



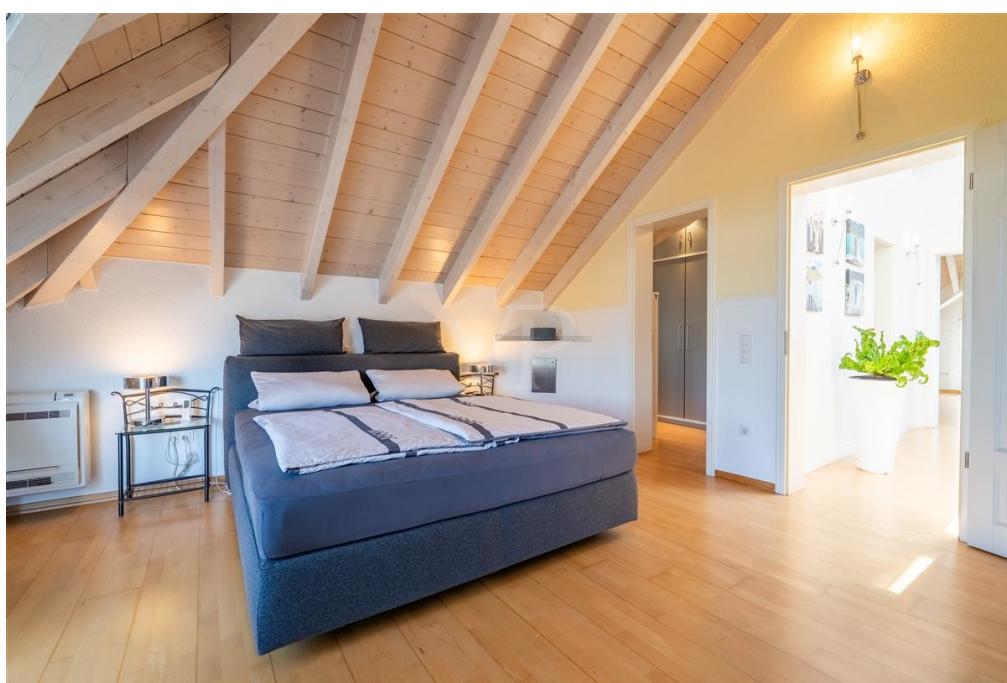
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



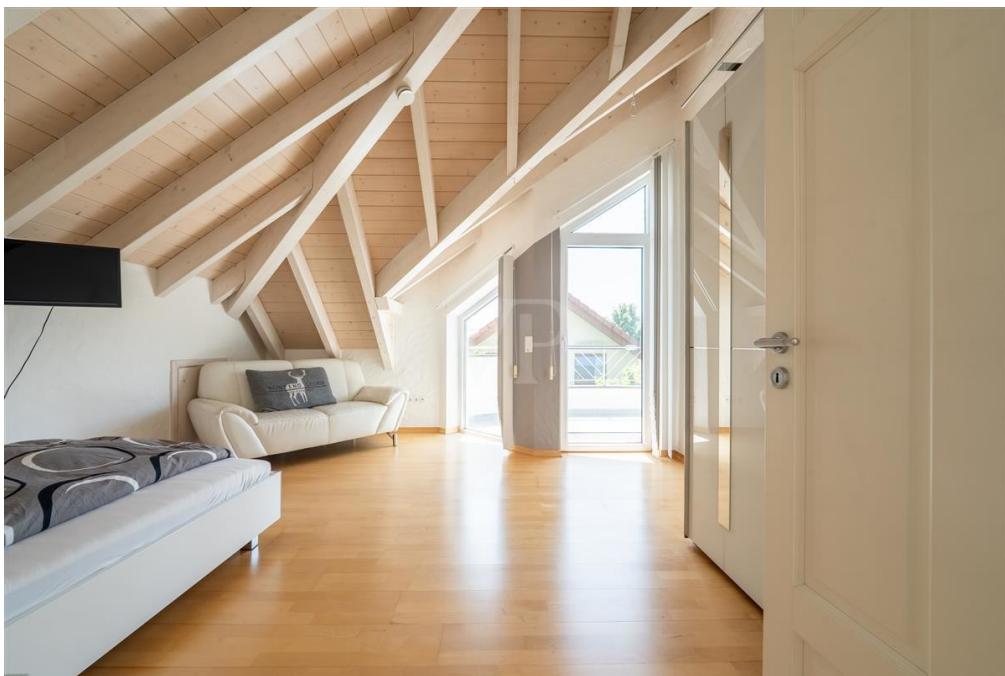
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



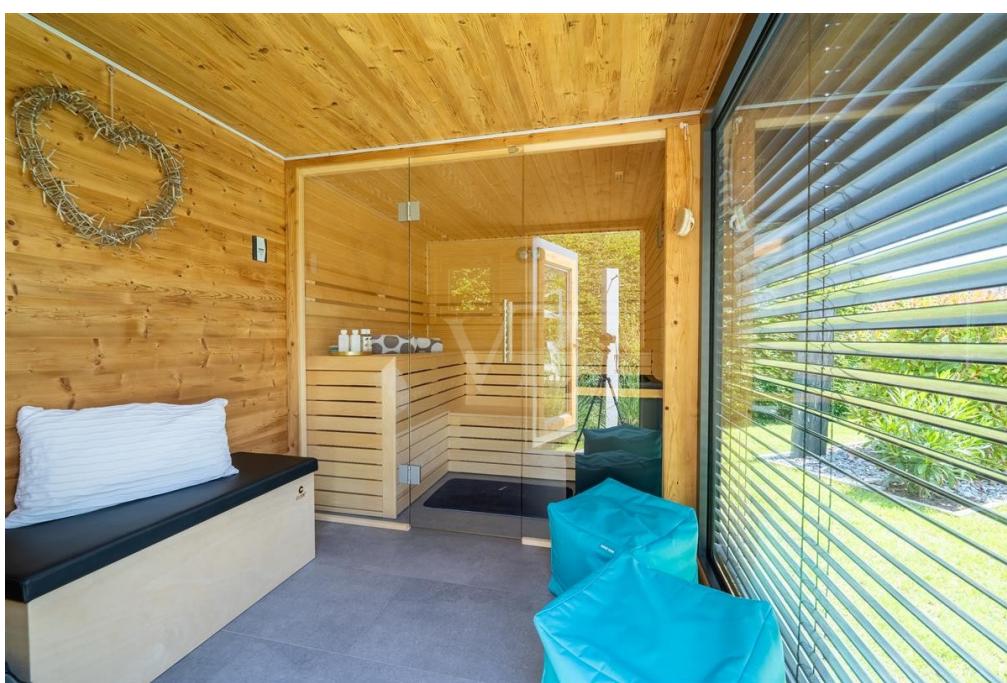
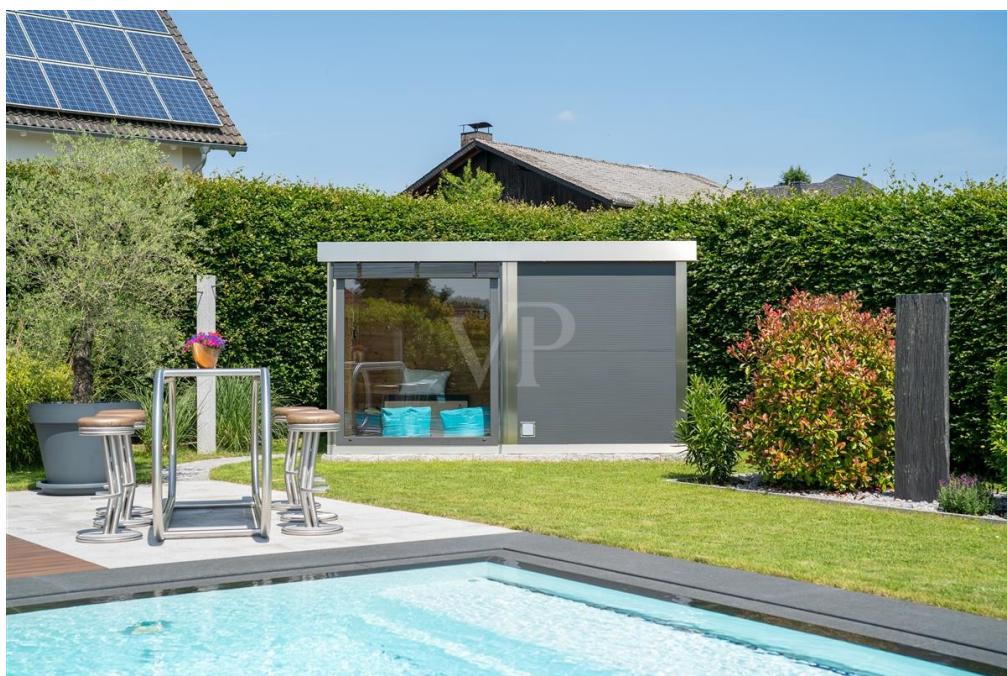
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



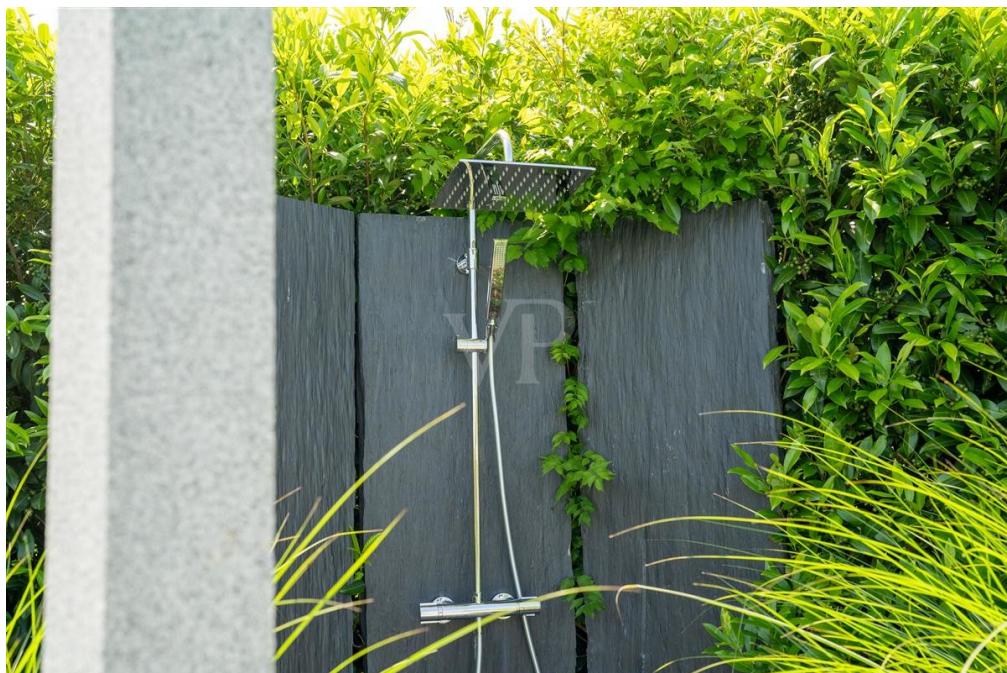
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



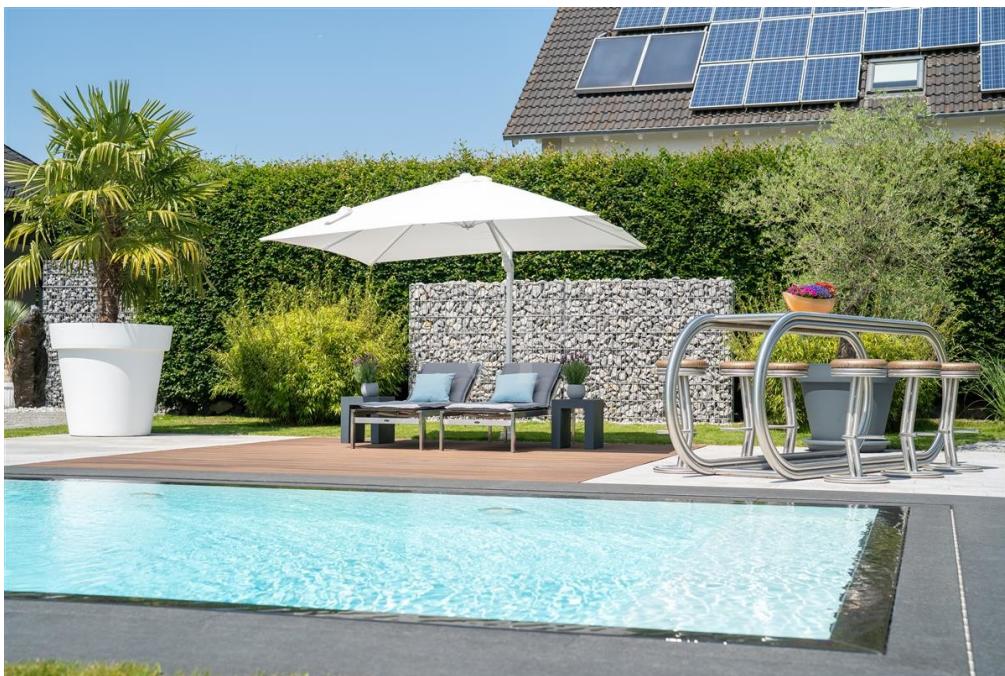
CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété



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 MEDIENPREIS 2024**  
FAMILIENREICHSTE IMMOBILIENAGENZIALE MIT 4 STERNEN

**VP Rent Immobilien 2022**  
5 Sterne Bewertung  
Nur 300 Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

**Capital**  
Top-Makler-Kandidat  
Top-Makler-Kandidat  
5 Sterne Bewertung  
Von Poll Immobilien



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE 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 WUNSCHIMMOBILIEN 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

VP 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

**CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Une première impression

Arrivez. Respirez profondément. Sentez-vous chez vous. Nichée dans un quartier résidentiel calme et discret, une demeure vous attend, bien plus qu'une simple maison : un véritable art de vivre. Cette résidence exclusive allie élégance architecturale, confort luxueux et un souci du détail omniprésent. Sur un terrain d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, la nature, le style et l'intimité se déploient en harmonie. Un généreux espace de vie de 212 m<sup>2</sup> vous accueille avec ses plafonds aux poutres apparentes, ses stucs raffinés, son parquet chaleureux et son granit haut de gamme. Lumière, air et espace circulent avec fluidité, sublimés par une architecture intemporelle et des matériaux d'exception. **BIEN-ÊTRE ET VIE EN PLEIN AIR D'EXCEPTION** : Un espace extérieur nouvellement créé (2021) évoque l'atmosphère d'un resort privé : une piscine à débordement entourée de granit, chauffée par une pompe à chaleur air-eau et alimentée à l'énergie solaire ; une douche extérieure nichée dans la verdure ; un sauna CUBE moderne, véritable havre de paix et de sérénité. Des gouttières en cuivre, de l'ardoise naturelle, une cheminée en acier inoxydable, des aménagements intégrés sur mesure et une cuisine équipée haut de gamme complètent cet ensemble. Un garage double, un garage indépendant et un terrain constructible supplémentaire offrent un espace généreux, propice à la réalisation d'idées, de projets ou tout simplement au plaisir d'être. De plus, l'acquisition d'une propriété adjacente est possible, permettant une utilisation flexible : espace de vie et de travail combinés, logement intergénérationnel ou investissement locatif. Un lieu pour ceux qui recherchent l'exceptionnel. Et qui sont prêts à le trouver.

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- Stilvolle, handgemachte Stuckarbeiten & Stucksäulen im gesamten Haus
- Hochwertige Granit- und Parkettböden in Kombination mit Elektrofußbodenheizung
- Offene Holzbalkendecke für ein helles, luftiges Wohngefühl mit zusätzlicher Galerie im Essbereich
- Geschwungenes Edelstahlgeländer an der Granittreppe
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- Edelstahl-Kamin – Design trifft Gemütlichkeit
- Sockeleinfassung mit Granit
- Dacheindeckung mit Naturschiefer und zusätzlicher Aufachdämmung von 18 cm
- Außenfassade mit zusätzlicher Dämmung von 20 cm
- Edle Kupferregenrinnen – langlebig und elegant
- Doppelgarage mit zusätzlichem Speicher für Abstellfläche
- Zusätzliche Garage mit WC und der technischen Anlage für den Pool
- Infinity- Pool mit Solar- Rollladen
- Filtertechnik, Luft-Wärmepumpe für den Pool mit eigener Photovoltaikanlage- Anlage mit 5,020 kwp, Einspeisevergütung 8 Cent/kwh
- Großzügige Terrasse mit Markise

**CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Tout sur l'emplacement

Deesen ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach an und liegt eingebettet in die hügelige Landschaft des vorderen Westerwaldes. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Feldern und kleineren Bachläufen, was Deesen zu einem ruhigen und naturnahen Wohnort macht.

Der Ort liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Montabaur und Koblenz, nahe der Bundesstraße 413 und in relativer Nähe zur Autobahn A3. Dadurch ist Deesen gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, ohne seinen dörflichen Charakter einzubüßen.

Deesen verfügt über eine lebendige Dorfgemeinschaft, die sich durch ein aktives Vereinsleben, regelmäßige Veranstaltungen und ein starkes ehrenamtliches Engagement auszeichnet. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein – insbesondere das nahegelegene Saynbachtal ist bei Naturfreunden sehr beliebt.

**CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25211028 - 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)