

Melsbach

Großzügige Villa mit gehobener Ausstattung - Stilvolles Wohnen auf ca. 1.050 m² Grundstück

????????? ??????????: 25014113



www.von-poll.com

????? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 321 m² • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.050 m²

??????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25014113	???? ?????	1.150.000 EUR
????????	ca. 321 m²	????	????
???? ?????	????????????	????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????	9		
?????????? ??	5		
????		????	????
????	3	????????	
???? ?????????	1994	????	?????, WC
???? ?????????	2 x ?????		????????, ????, ????, ???????????? ?????, ?????

???????? ??????????: 25014113 - 56581 Melsbach

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ????????



???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ????????



???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ????????



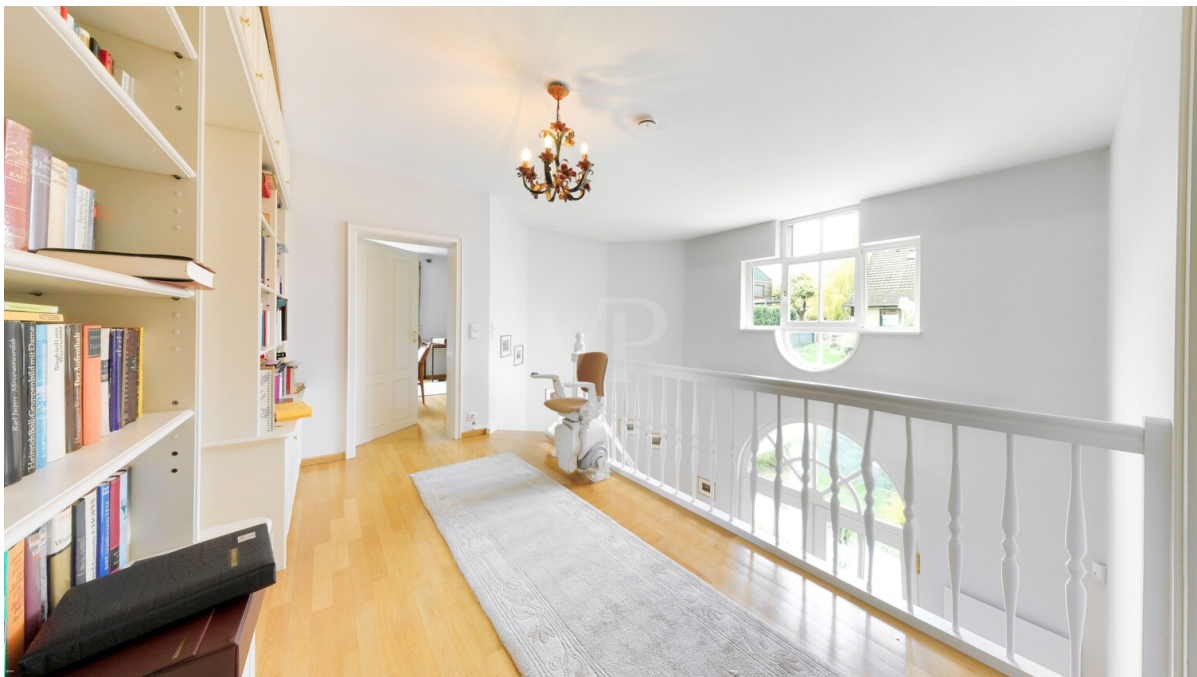
???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ????????



???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ????????



???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ?????????





VON POLL
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ?????????



**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
KREDFORSCHER
2024
FÜR DAS BESTE
KREDFORSCHER-
FACH-FELD

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

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

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!

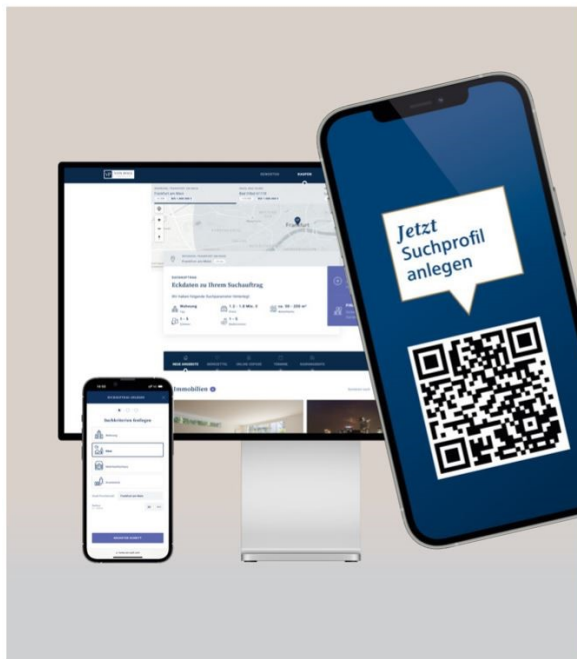


www.vp-finance.de

www.von-poll.com

???????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

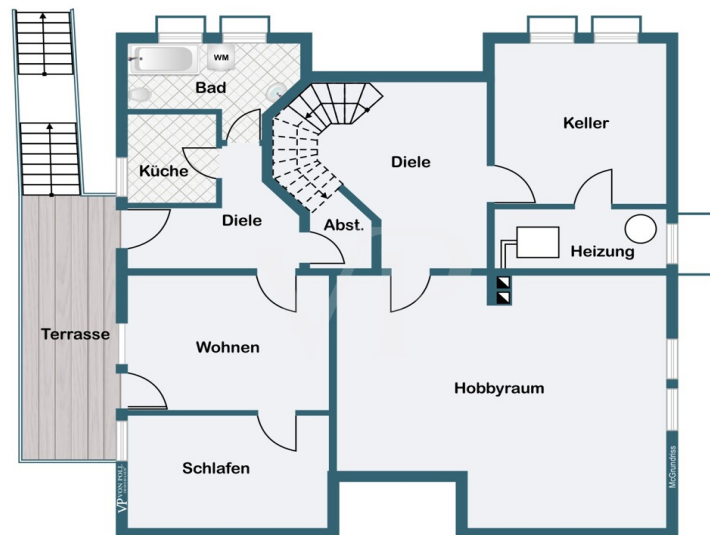
Finden Sie
Ihre Immobilie.

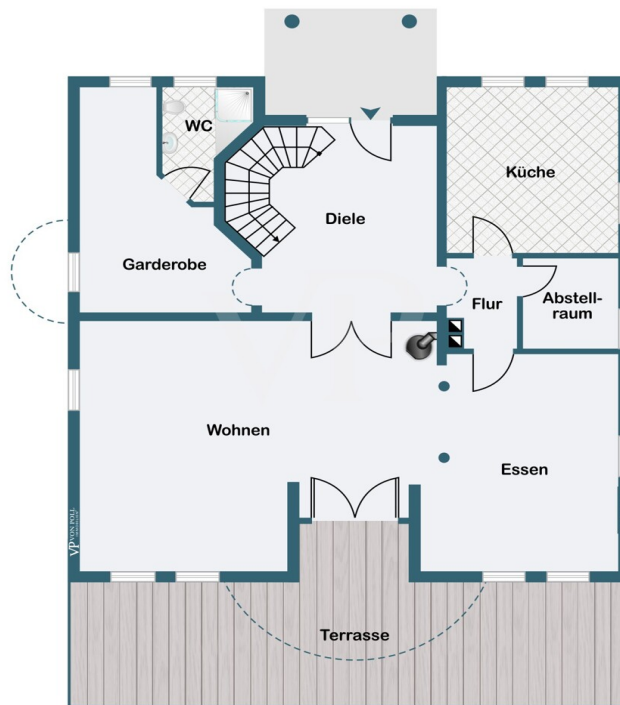
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

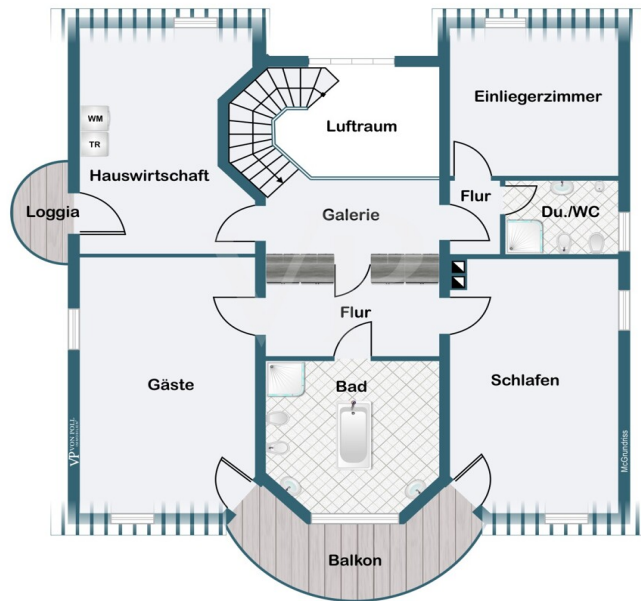
www.von-poll.com

??????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

??? ?????? ??????????

Diese elegante Stadtvilla im klassizistischen Stil beeindruckt durch ihre zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und ihre privilegierte Lage mit unverbaubarem Panoramablick über das Becken von Neuwied bis nach Koblenz. Erbaut 1993/94 in massiver Bauweise, bietet das Anwesen in sonniger Höhenlage von Melsbach rund 321 m² Wohnfläche – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit edlem Echtholzparkett, Marmorböden und liebevoll gestalteten Details schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit schwedischem Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Zwei voll ausgestattete Küchen und drei hochwertige Bäder – eins davon en Suite – unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss befinden sich helle Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauten, während das Souterrain eine komplette Einliegerwohnung mit 72 m² mit separatem Zugang bietet – perfekt für Gäste, Angehörige oder Homeoffice. Elektrische Jalousien, Alarmanlage, ein Treppenlift sowie Glasfaseranschluss bis 250 MBit/s runden die moderne Ausstattung ab.

Diese Villa verbindet klassische Eleganz mit moderner Wohnqualität und bietet Raum, Ruhe und Weitblick – ein Zuhause mit Charakter und Stil.

??????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ????????: 25014113 - 56581 Melsbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25014113 - 56581 Melsbach

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25014113 - 56581 Melsbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com