

Ransbach-Baumbach

?????? ??????? ???? ?????????? ???!
?????????????? ??????????? ?? ??????
?????????????, ?????? ??? ?????????? ?????????? –
(4 ???.)

????????? ??????????: 25211028



www.von-poll.com

????? ??????: 1.500.000 EUR • ??????????: ca. 212 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.492 m²

???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ??? ?????

????????? ??????????	25211028
???????????	ca. 212 m ²
?????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ????????????	2005
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????,
	3 x ????????

????? ????????	1.500.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????	???????
???????????	???????????
???????????????????	ca. 88 m ²
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ???????, ??????, ???????????????, ?????????, ????????

????????? ??????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????????	???????	107.70 kWh/m ² a
???????????????	16.07.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	?????????????	???????????	
		???????????	
		???????????????	2005
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

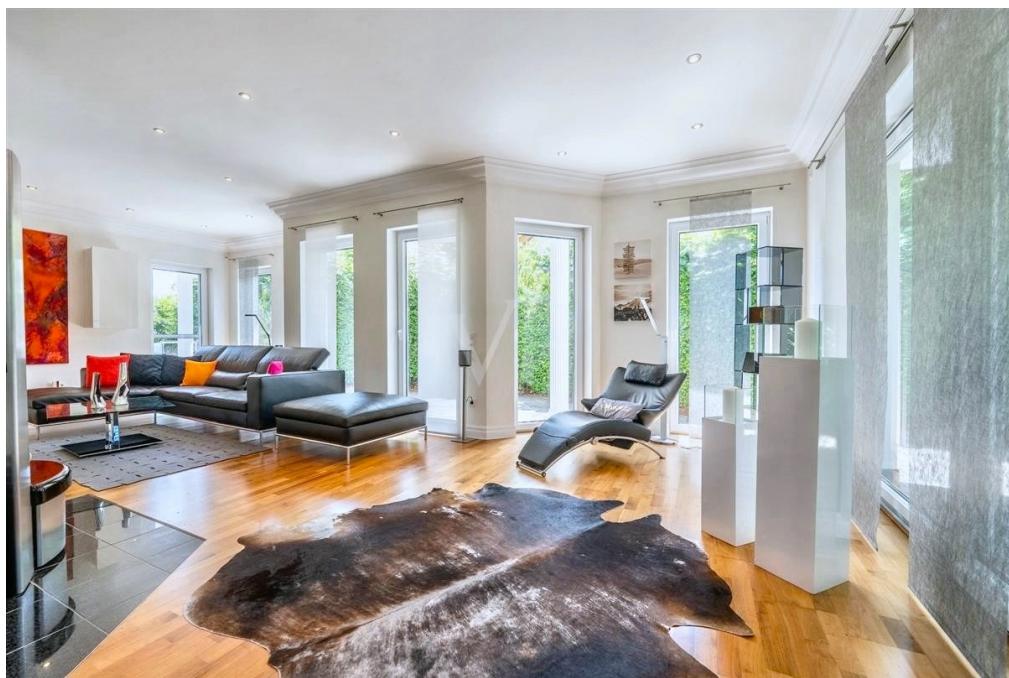
???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



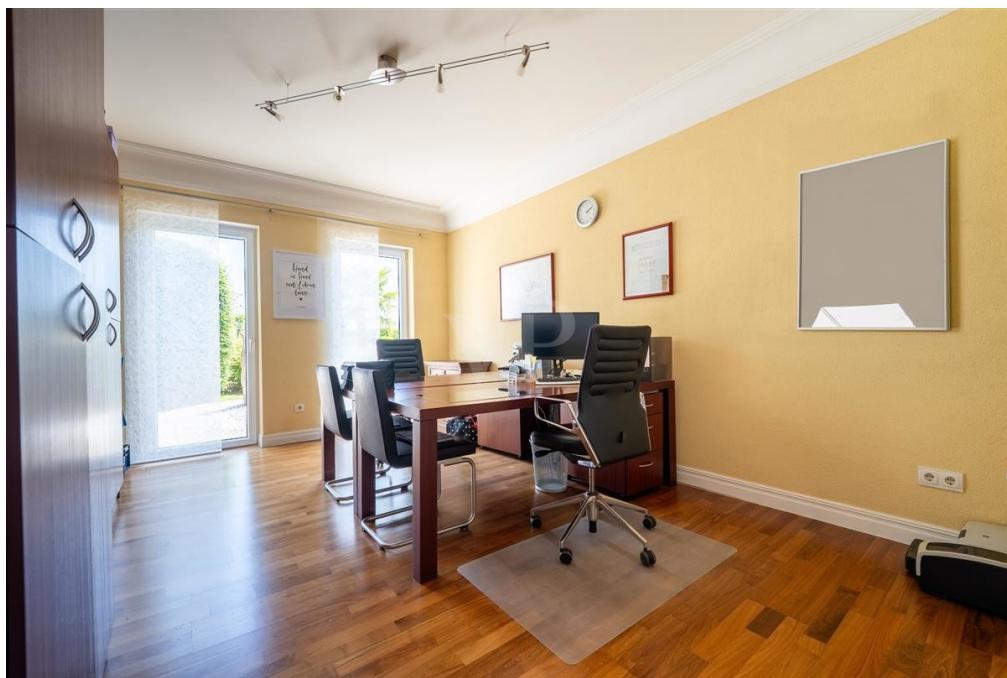
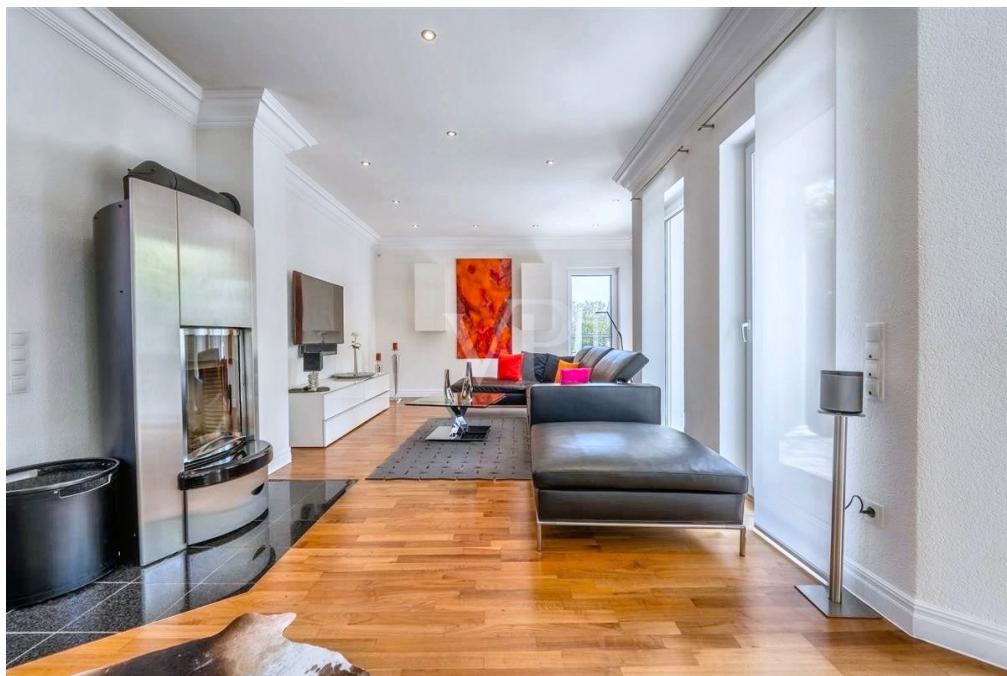
???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



????????? ?????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



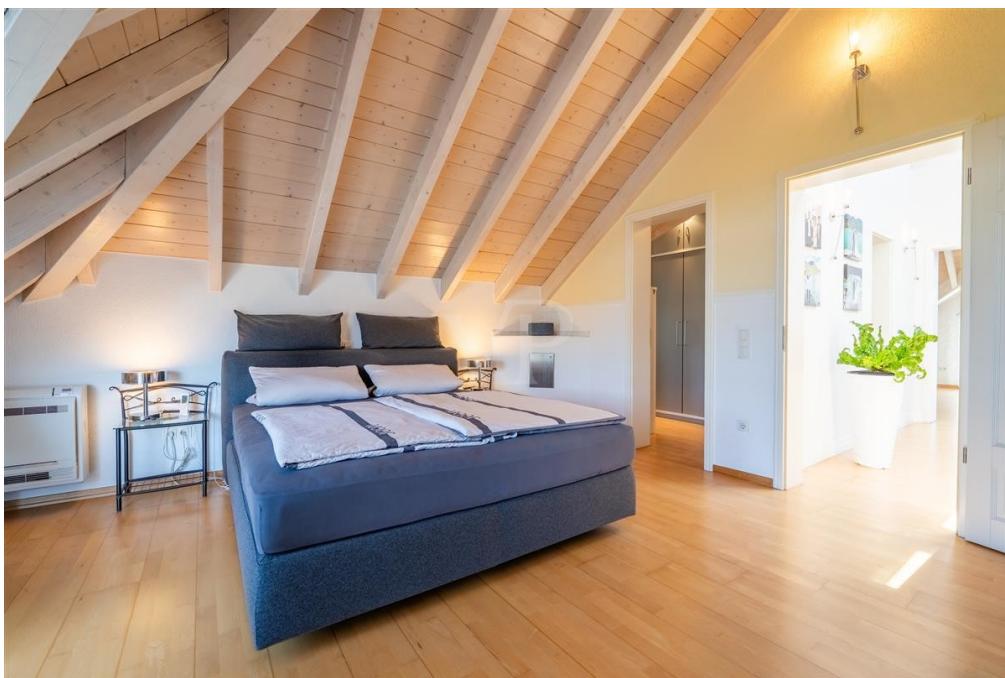
???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



????????? ?????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



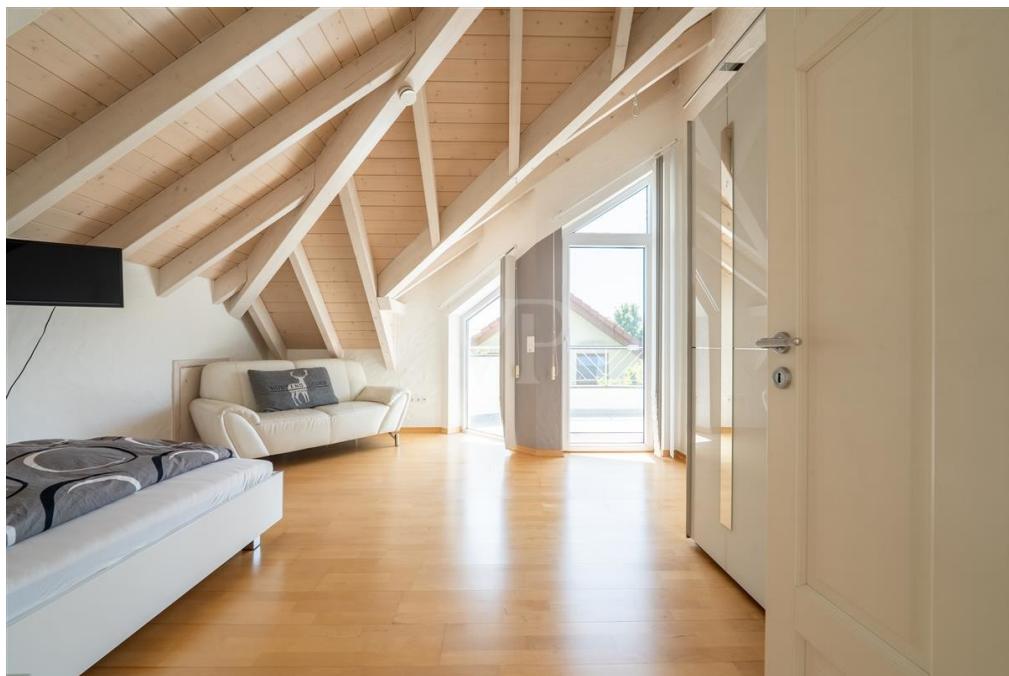
???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



????????? ??????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ????????



???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



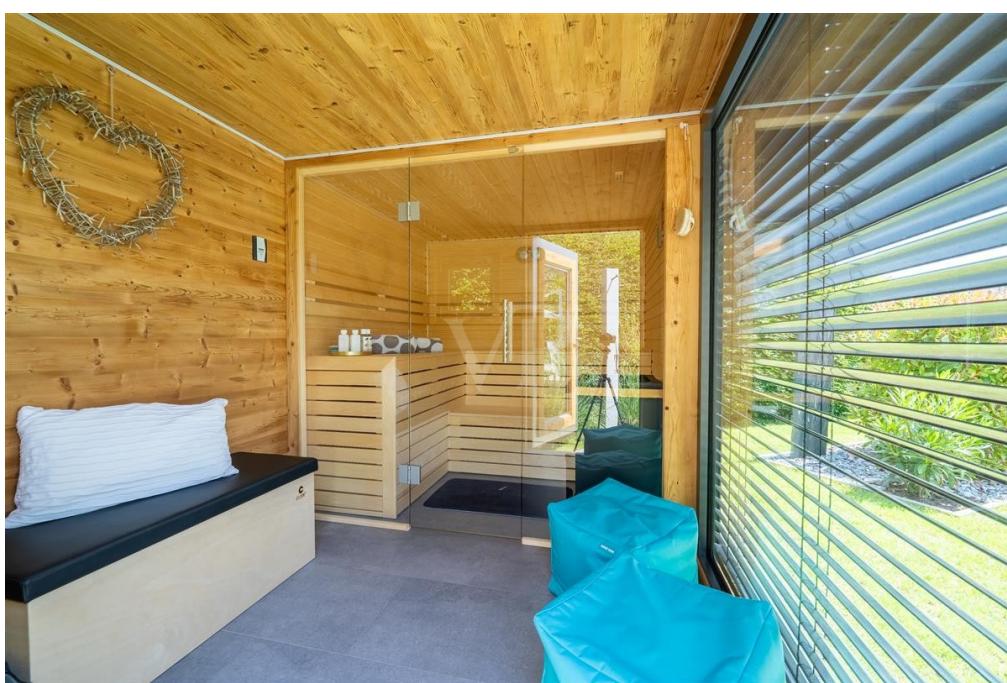
???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



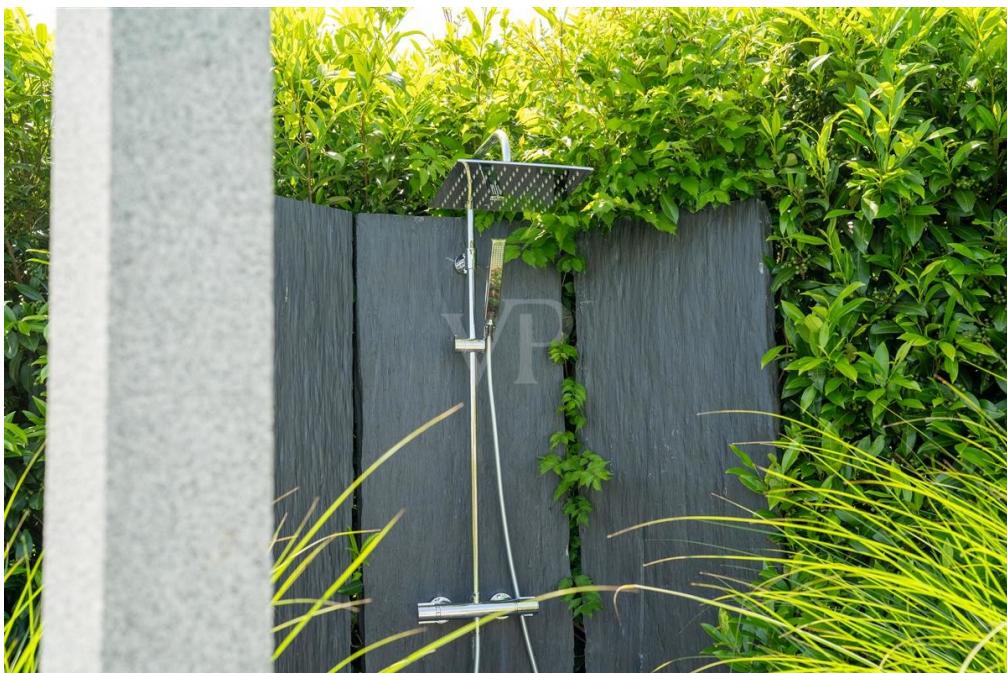
???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



????????? ??????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



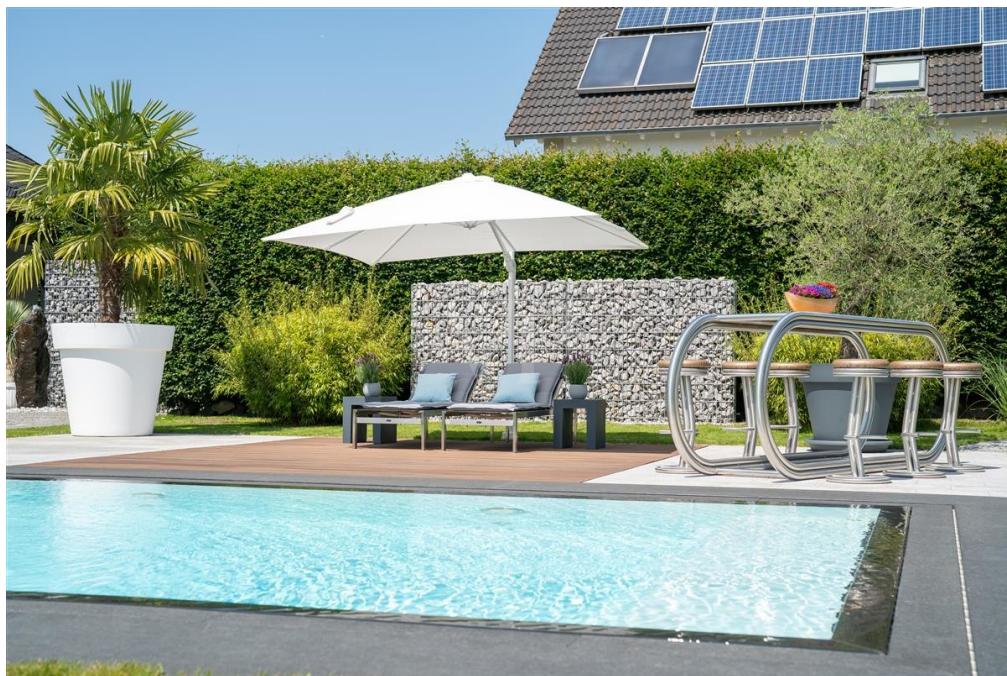
????????? ??????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????



????????? ?????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
MEDIENPREIS
2024

Capital

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

?? ???????

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 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

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

????????? ????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

???????. ????????????. ??????. ?????? ??? ?????? ????. ????????????. ?? ??? ??? ??????,
???????????. ????????????. ????????, ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ????
???????????. ?????????? ??? ?????? ????. - ?????? ????. ?????? ?????? ????. ?????? ? ????????????????.
????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????? ?????? ??? ???.
????????? ?????????? ??? ??????????????. ??? ?????????? ?????????????? ??????, ??? ???.
????????????? ?????????????? ?? ?????????? 1.500 ?.?. ????. ????? ?????????????? ??????
212 ?.?. ??? ?????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ???????, ????????????.
???????????, ????. ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????. ?? ???, ? ??????
??? ? ?????? ?????? ?????? ????. - ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???????????????.
??? ?????? ?????? ??????????. ?????? & ?????????? ??? ?????? ?????????? ???????????: ????.
????????????? ?????????? ????. (2021) ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????????
?????????: ??? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??? ????????????, ??????????????.
??? ?????? ?????????? ????. ??? ?????????? ??? ?????? ??????. ??? ?????? ?????? ????. ????.
????????? ?????? ?????? ??????????. ??? ?????? ??????. ??? ?????? ?????? ?????? CUBE - ????.
????????? ??? ?????????? ??????. ?????????? ??????????, ?????????? ????????????,
????????? ??? ?????????? ??????, ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ????.
??? ?????????? ?????? ?????????? ??????. ?????????? ?????????? ?? ?????? ????. ????.
?????, ??? ?????????? ?????? ????. ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ????.
???? - ??? ??????, ????. ? ?????? ??? ?????? ?????? ??????. ??????????, ?????????? ? ???????????.
????? ????. ?????????????? ??????, ?????????????? ????. ?????????? ??? ?????????? ????.
????????? ????. ?????? ?????????? ????. ?????????? ????. ?????????? ????. ?????????? ????.
??????????. ??? ?????? ????. ?????? ?????? ?????????? ????. ?????????? ????. ?????? ????.
??????.

????????? ?????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

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

????????? ?????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

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.

???????? ?????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m²*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

????????? ??????????: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

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

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