

Melsbach

Tágas villa luxusszereléssel - Stílusos élet kb. 1050 m²-es telken

VP azonosító: 25014113



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 321 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.050 m²

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Áttekintés

VP azonosító	25014113
Hasznos lakótér	ca. 321 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	9
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.150.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISVEREIN
2024
FÜR DIE
BESTEN
IMMOBILIEN
MÄKLER
IN
JEDER
REGION

VP
Best Immobility
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobility in Europe
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

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

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



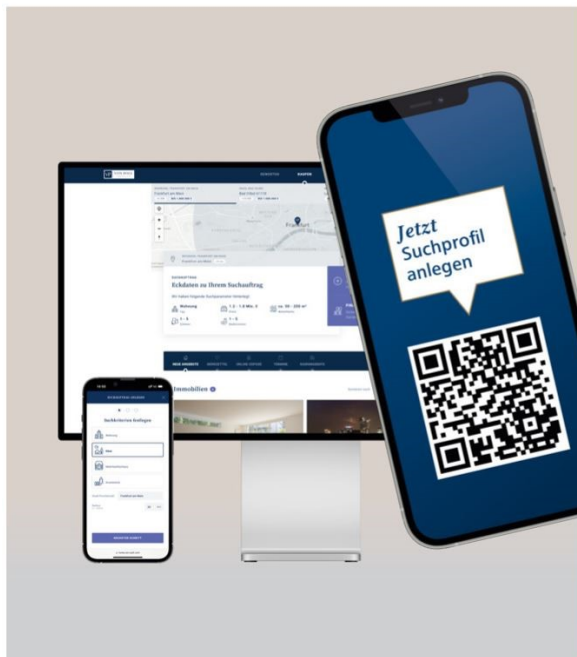
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

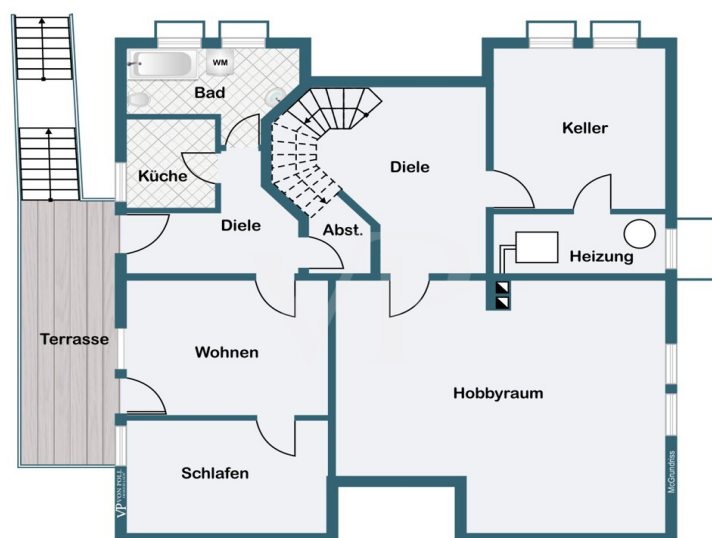
Finden Sie
Ihre Immobilie.

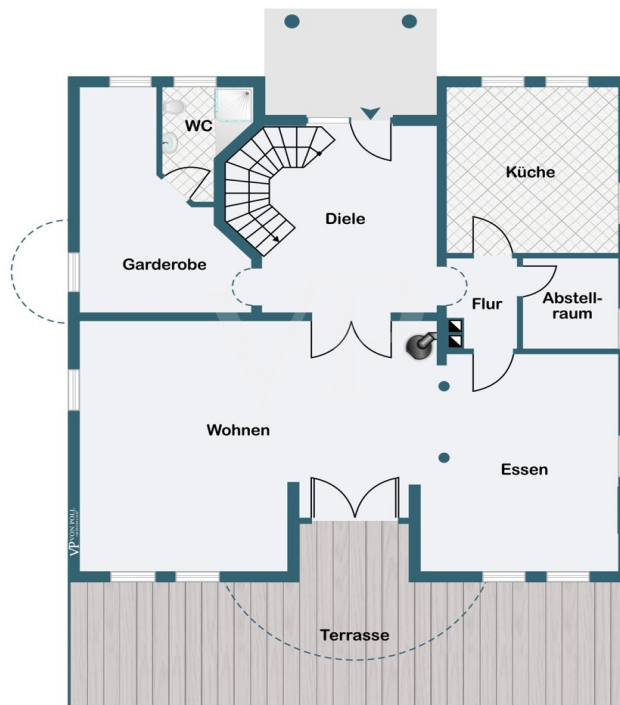
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

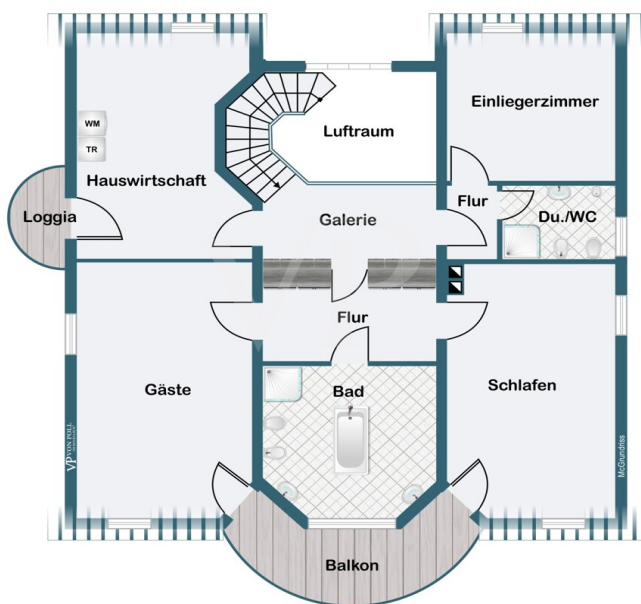
www.von-poll.com

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Az első benyomás

Ez az elegáns, neoklasszicista stílusú villa időtlen építészetével, magas színvonalú berendezéseivel és kiváltságos elhelyezkedésével nyugodt le, ahonnan akadálytalan panorámás kilátás nyílik a Neuwied-medencére Koblenzig. Az 1993/94-ben, masszív építési módszerekkel épült ingatlan Melsbach napsütötte domboldalán található, és körülbelül 321 m² lakóteret kínál – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálása számára. A tágas, világos szobák elegáns keményfa parkettával, márványpadlóval és szeretettel megtervezett részletekkel stílusos lakókörnyezetet teremtenek. A tágas nappali és étkező svéd cserépkályhával és közvetlen teraszkapcsolattal alkotja az otthon szívéét. Két teljesen felszerelt konyha és három kiváló minőségű fürdőszoba – amelyek közül az egyik saját fürdőszobával rendelkezik – hangsúlyozza a kivételes lakhatási kényelmet. Az emeleten világos hálósobák találhatók egyedi beépített egységekkel, míg az alagsorban egy komplett 72 m²-es apartman található külön bejáratral – tökéletes vendégek, családtagok vagy dolgozószoba számára. Elektromos redonyok, riasztórendszer, lépcsőlift és akár 250 Mbps sebességű optikai kábel teszi teljessé a modern kényelmet. Ez a villa a klasszikus eleganciát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, teret, nyugalmat és panorámás kilátást kínálva – egy karakteres és stílusos otthon.

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25014113 - 56581 Melsbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com