

Ransbach-Baumbach

# Üdvözöljük nyaralásán! Exkluzív ingatlan végtelenített medencével, szunaival és további építési telekkel – (4 km)

VP azonosító: 25211028



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

VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.492 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Áttekintés

VP azonosító	25211028	Vételár	1.500.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2005	Hasznos terület	ca. 88 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



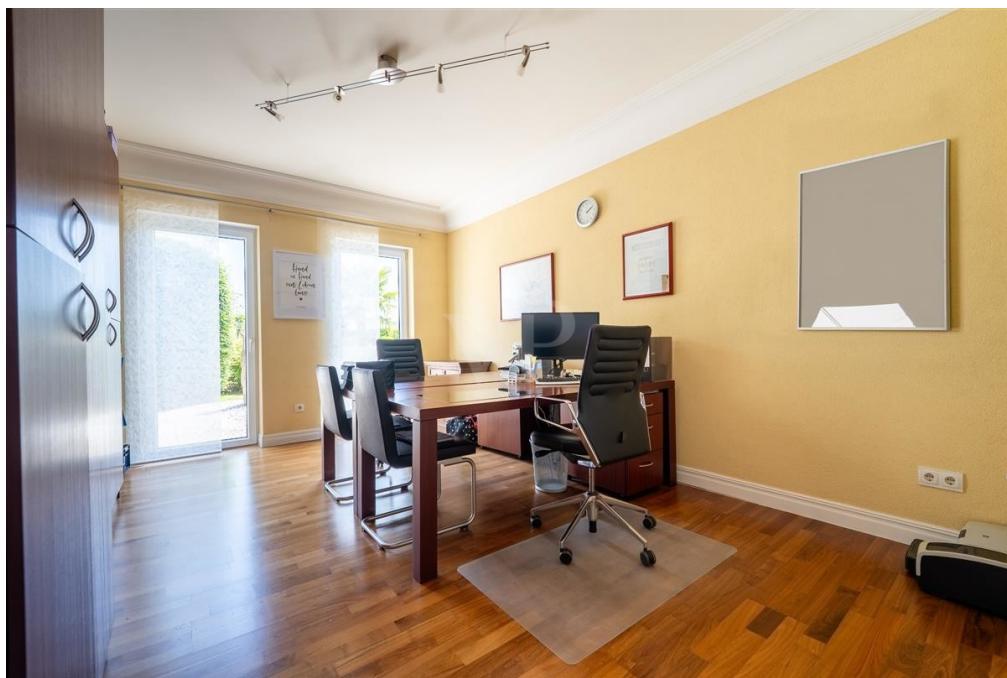
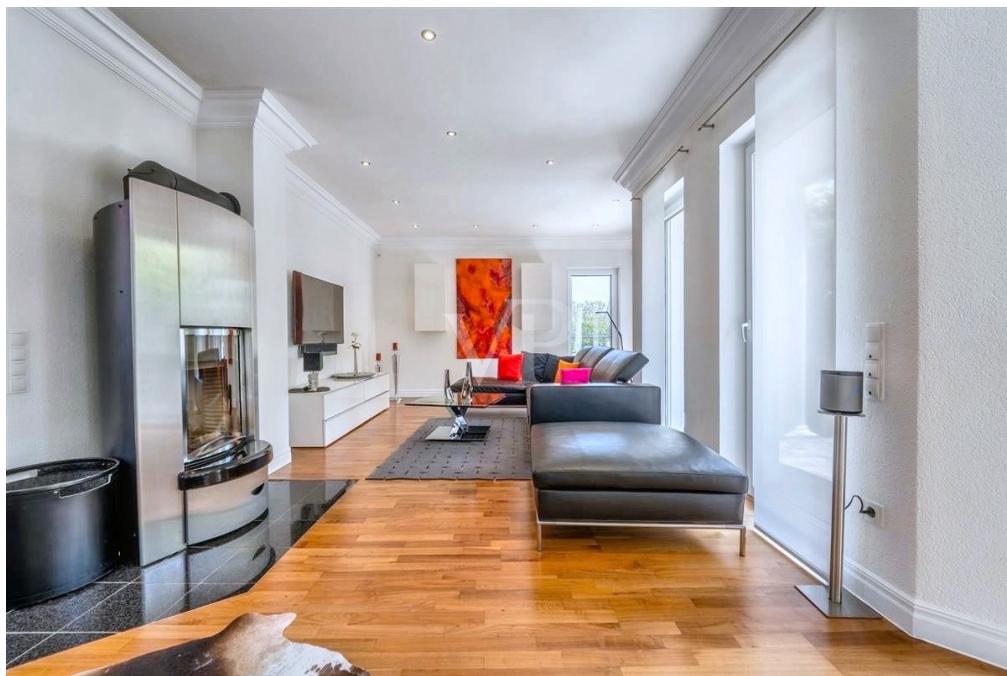
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



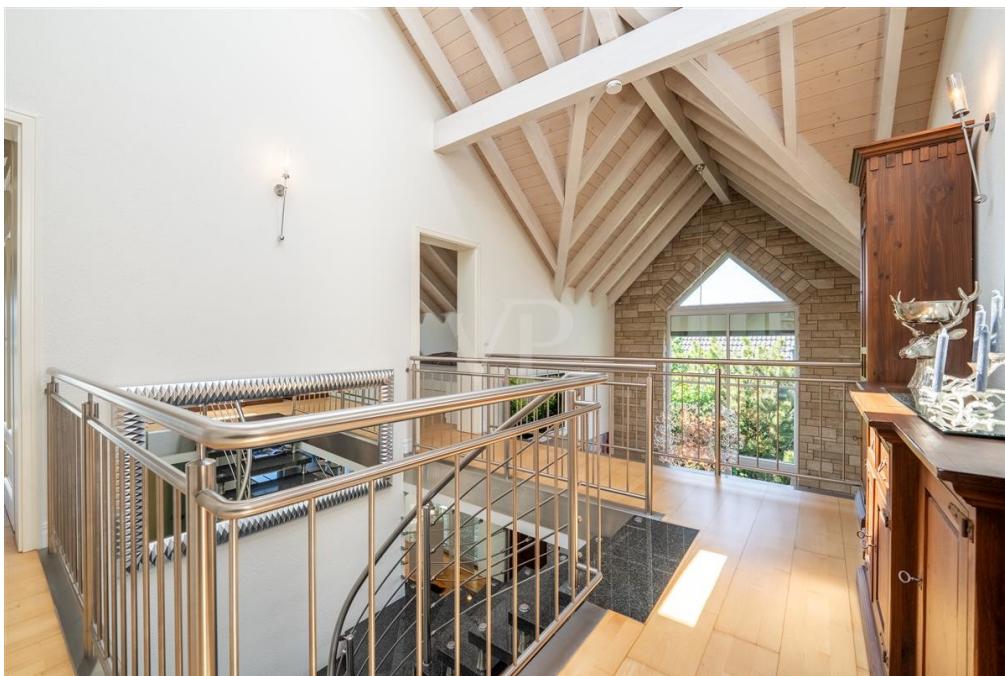
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



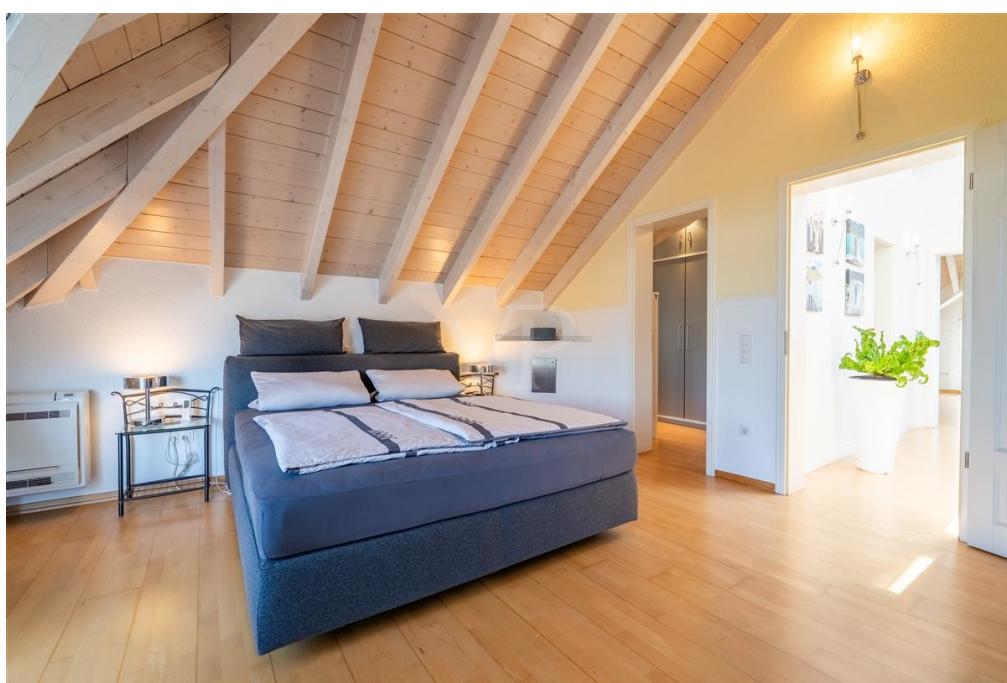
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



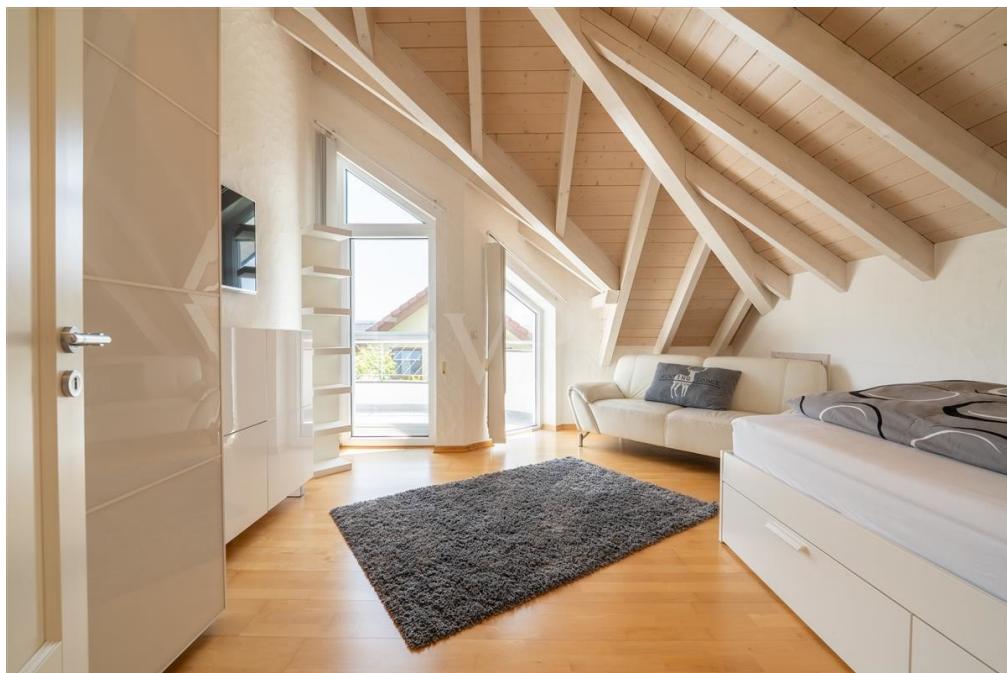
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



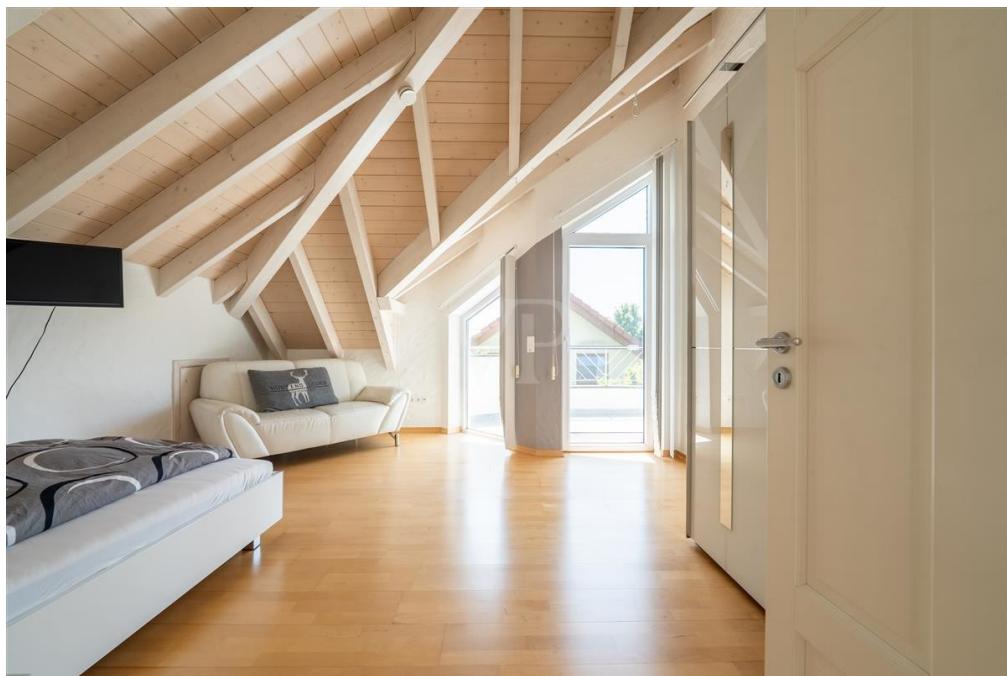
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



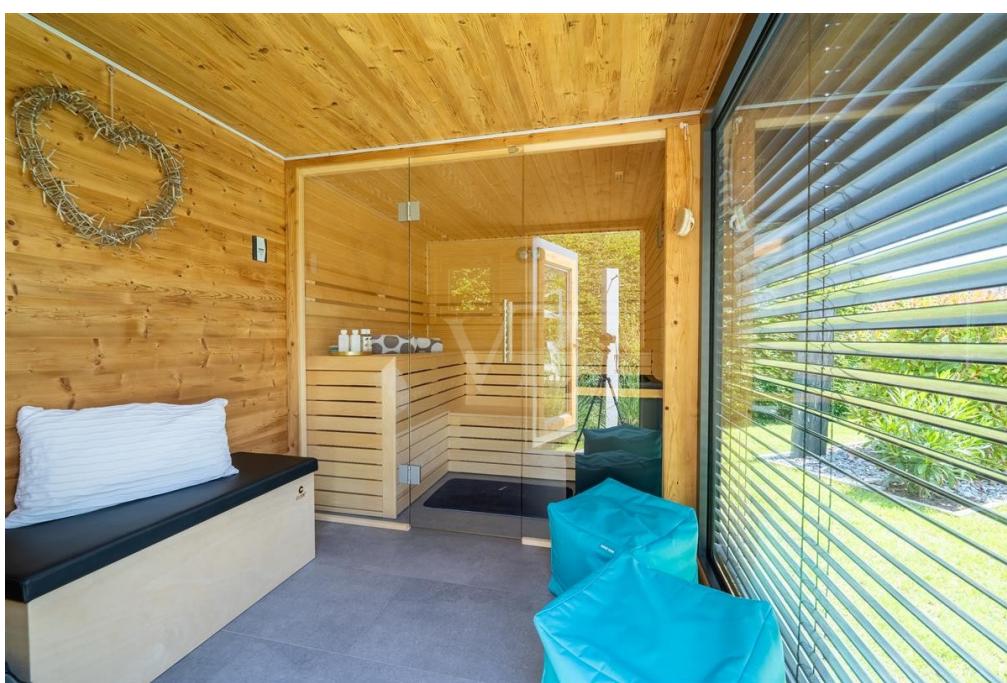
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



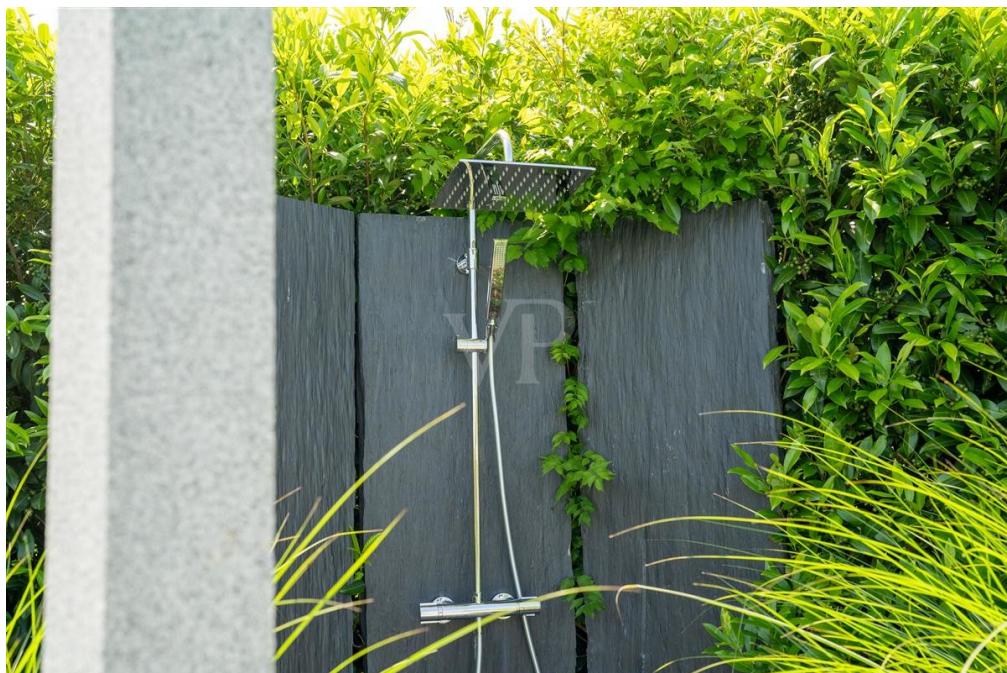
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



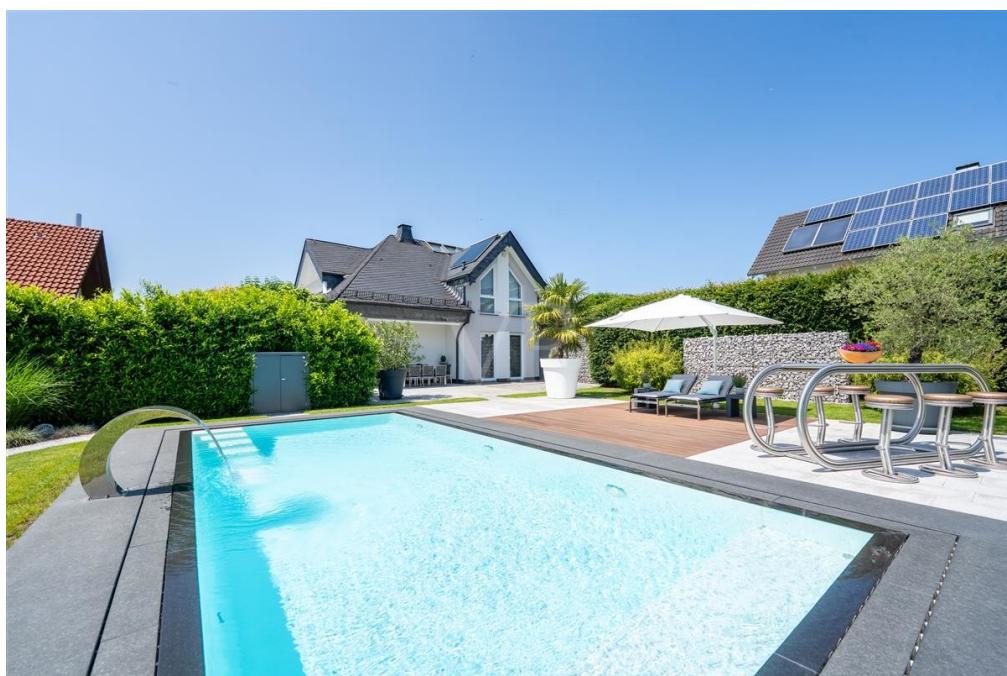
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



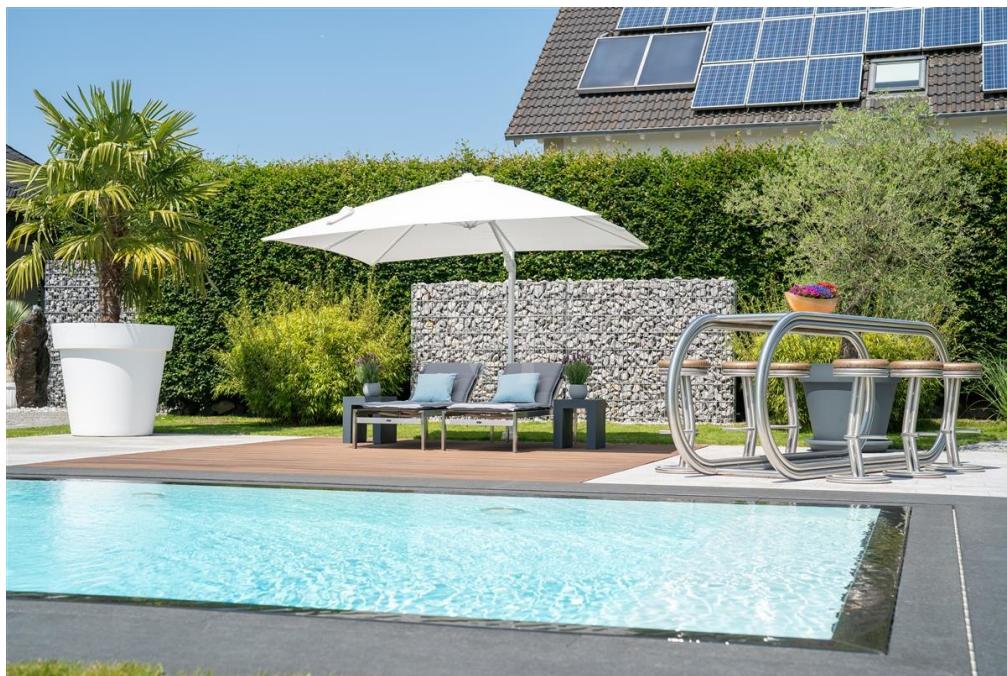
VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan

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)

Von Poll Immobilien

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
  - 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

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Az elso benyomás

Érkezés. Lélegezz mélyeket. Érezd magad otthon. Egy csedes, diszkrét lakóövezetben egy olyan hely vár rád, amely több, mint otthon – ez egy életstílus. Ez az exkluzív rezidencia az építészeti eleganciát ötvözi a luxus kényelemmel és a részletekre való odafigyeléssel. A természet, a stílus és a magánélet harmonikus összjátéka bontakozik ki körülbelül 1500 m<sup>2</sup>-es telken. A tágas, 212 m<sup>2</sup>-es lakótér fagerendás mennyezettel, gyönyörű stukkómunkákkal, meleg parkettával és kiváló minőségu gránittal fogad. A fény, a levego és a tér zökkenomentesen folyik össze – idotlen építészettel és prémium anyagokkal támogatva. A LEGJOBB OSZTÁLYÚ WELLNESS ÉS SZABADTÉRI ÉLET: Egy újonnan létrehozott kültéri terület (2021), amely egy privát üdülőhely érzetét kelti: Végtelenített medence gránittal körülvéve, levego-víz hoszivattyúval futve és napenergiával működtetve. Egy kültéri zuhany a zöld környezetben. Egy modern CUBE szauna – a nyugalom menedéke és oázisa. Réz ereszcsatornák, natúr pala, rozsdamentes acél kémény, egyedi beépített elemek és exkluzív, beépített konyha teszik teljessé az összképet. A dupla garázs, a különálló garázs és a további építési telek boséges helyet biztosít – ötleteknek, projekteknak vagy egyszeruen csak a szórakozáshoz. Ezenkívül lehetőség van egy szomszédos ingatlan megvásárlására is, amely rugalmasan használható lakó- és munkatérként, többgenerációs lakhatásra vagy bérbeadásra. Egy hely azok számára, akik valami különlegeset keresnek. És akik meg is akarják találni.

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Részletes felszereltség

### 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

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## További információ / adatok

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

VP azonosító: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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