

Melsbach

## Ampia villa con comfort di alta gamma - Vivere con stile su un terreno di circa 1.050 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25014113



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 321 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014113	Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Superficie netta	ca. 321 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1994		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

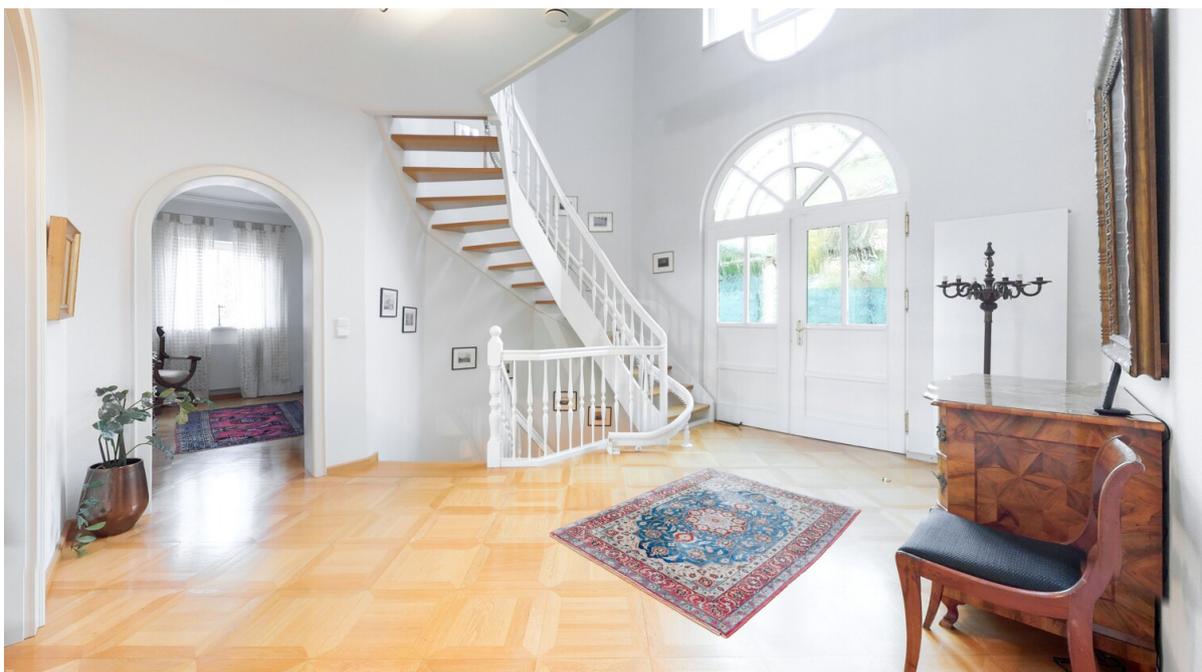
Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
AGENTENRANG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
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](http://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!

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## La proprietà



The advertisement features a central image of a smartphone displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar and a map. The right side of the advertisement is a dark blue vertical panel with the Von Poll Immobilien logo at the top, followed by the headline "Finden Sie Ihre Immobilie." and the sub-headline "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) At the bottom of this panel is the website address "www.von-poll.com".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

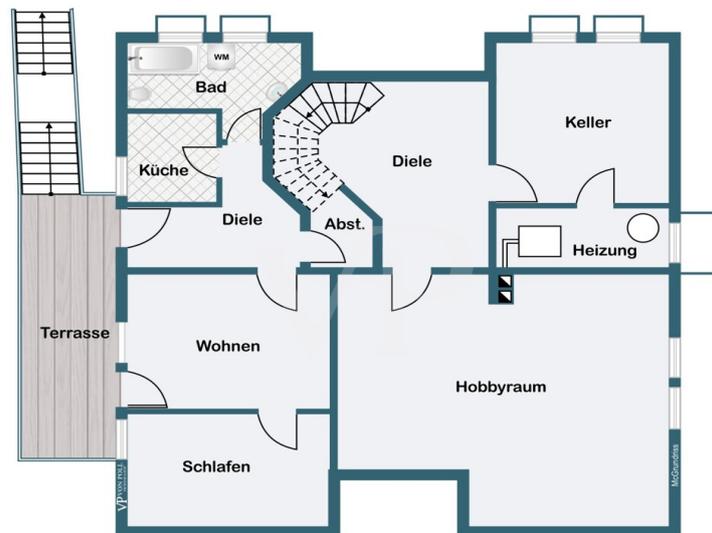
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

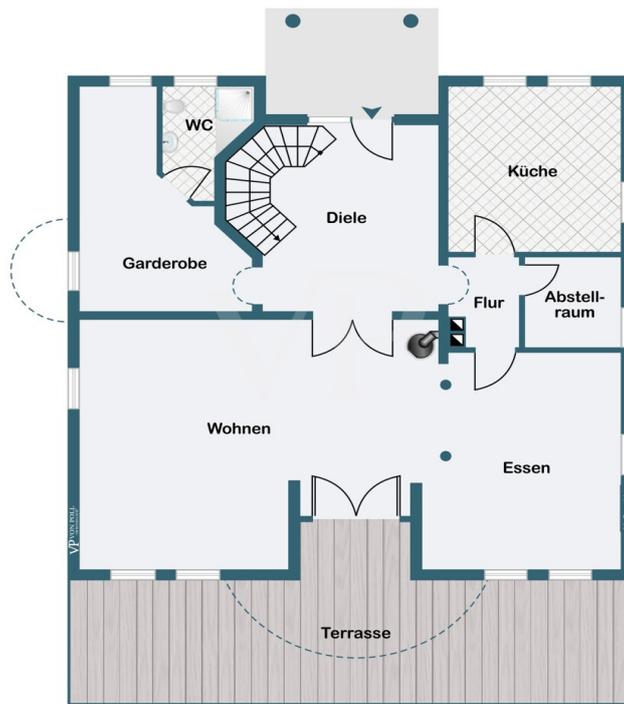
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

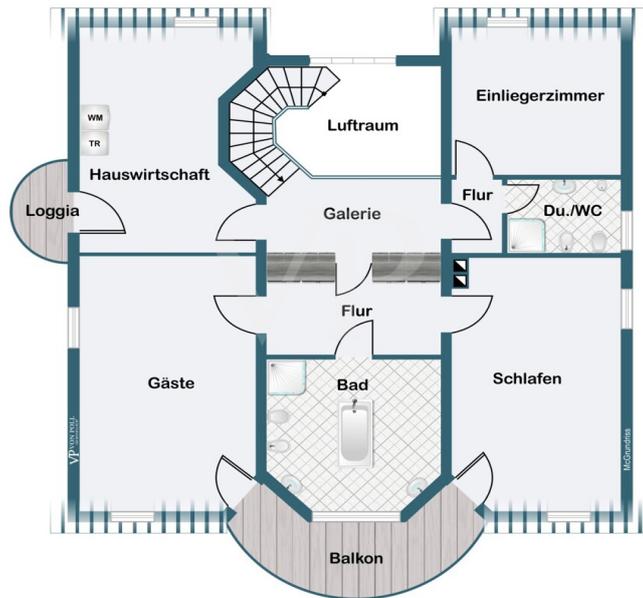
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach**

## Una prima impressione

Questa elegante villa in stile neoclassico colpisce per la sua architettura senza tempo, le finiture di alta qualità e la posizione privilegiata che offre una vista panoramica ininterrotta sul bacino di Neuwied fino a Coblenza. Costruita nel 1993/94 con solidi metodi di costruzione, la proprietà, situata su una soleggiata collina a Melsbach, offre circa 321 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, ideale per famiglie, convivenze multigenerazionali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Gli ambienti spaziosi e luminosi, con eleganti pavimenti in parquet, pavimenti in marmo e dettagli curati con cura, creano un ambiente abitativo di classe. L'ampia zona giorno e pranzo con stufa in maiolica svedese e accesso diretto alla terrazza costituisce il cuore della casa. Due cucine completamente attrezzate e tre bagni di alta qualità, di cui uno en suite, sottolineano l'eccezionale comfort abitativo. Al piano superiore si trovano luminose camere da letto con mobili su misura, mentre il seminterrato offre un appartamento completo di 72 m<sup>2</sup> con ingresso indipendente, perfetto per ospiti, familiari o come ufficio. Tapparelle elettriche, sistema di allarme, montascale e connessione in fibra ottica fino a 250 Mbps completano i comfort moderni. Questa villa combina l'eleganza classica con il comfort abitativo moderno e offre spazio, tranquillità e viste panoramiche: una casa con carattere e stile.

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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