

Melsbach

Ampia villa con comfort di alta gamma - Vivere con stile su un terreno di circa 1.050 m²

Codice oggetto: 25014113



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 321 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m²

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
Superficie netta	ca. 321 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

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



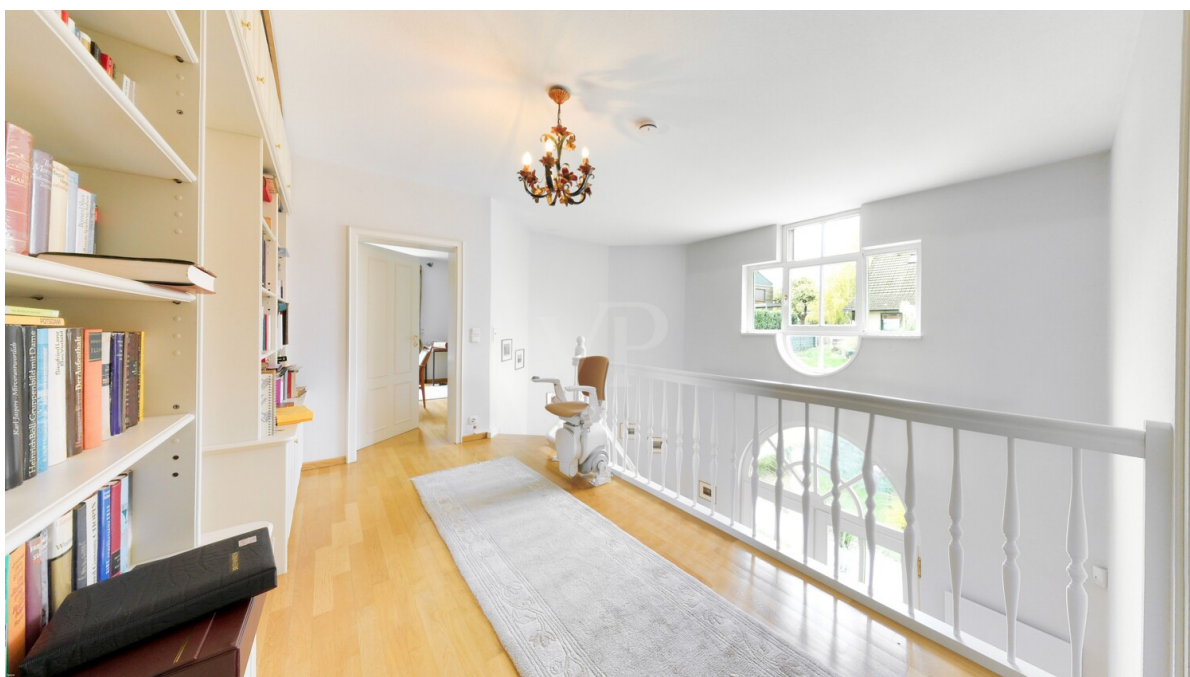
Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

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
NATIONALER
KREISVERGLEICH
2024
BESTE IMMOBILIEN
MÄKLERIN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
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!

Codice oggetto: 25014113 - 56581 Melsbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

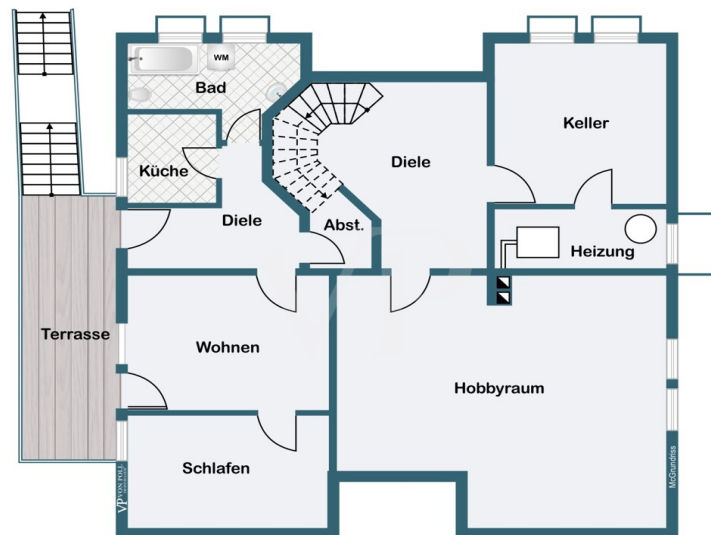
Finden Sie
Ihre Immobilie.

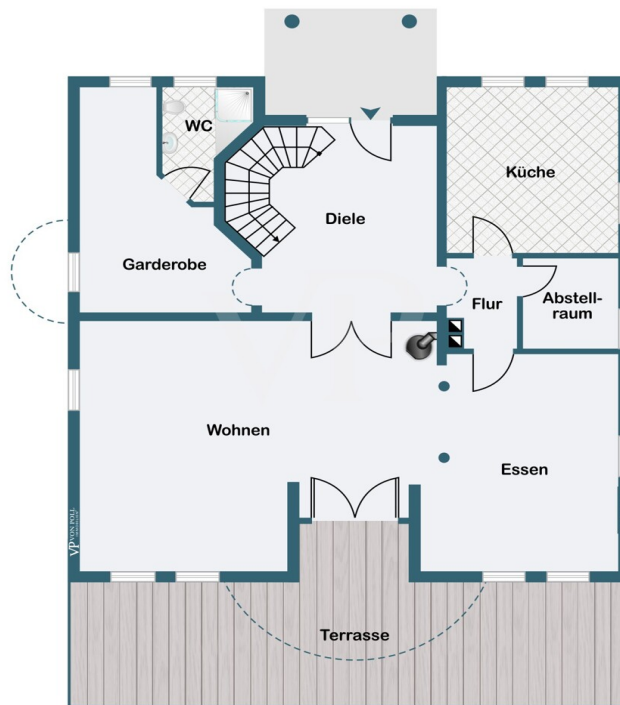
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

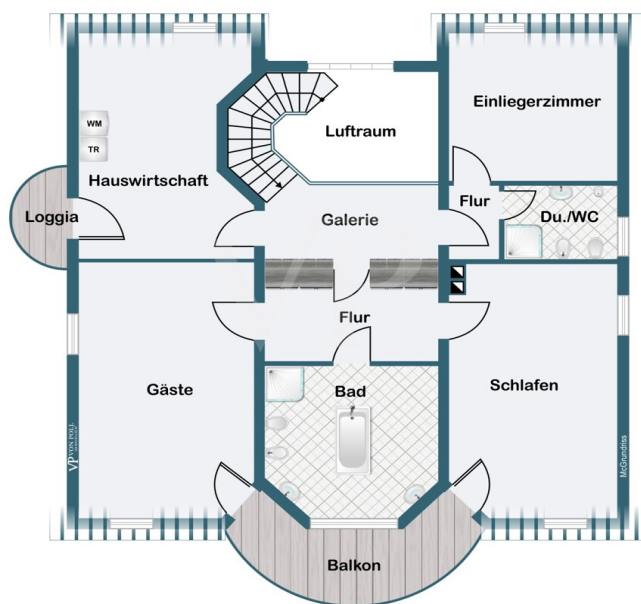
www.von-poll.com

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 m² 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 m² 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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com