

Ransbach- Baumbach

Exklusive Villa mit außergewöhnlicher Architektur und privatem Wellnessbereich

Codice oggetto: 26211042



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 690 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.850 m²

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

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

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26211042
Superficie netta	ca. 690 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	10
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 270 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	165.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



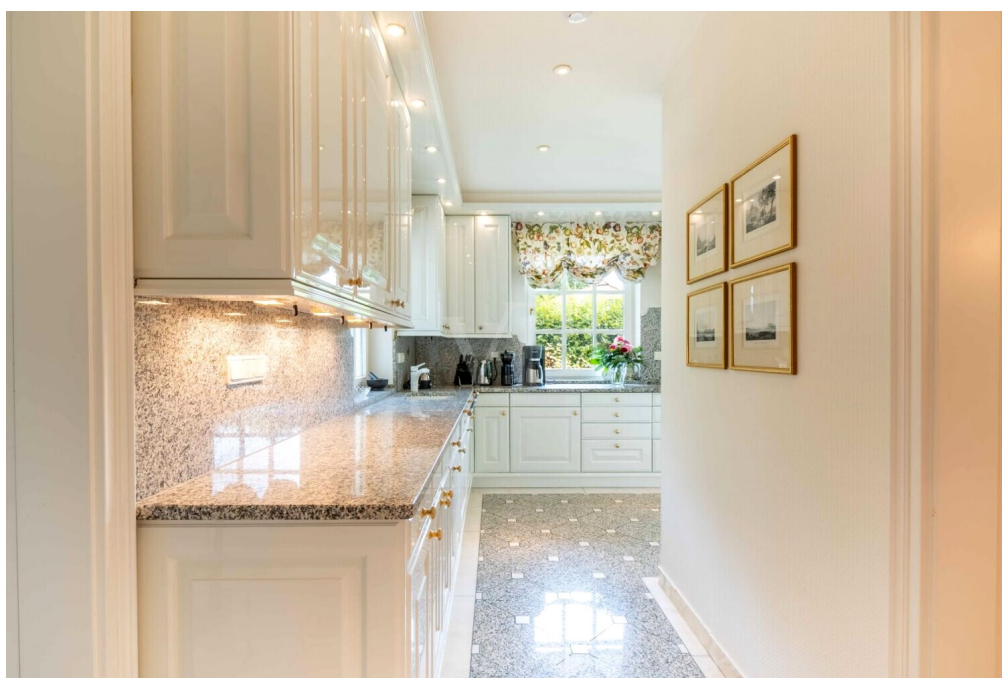
Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



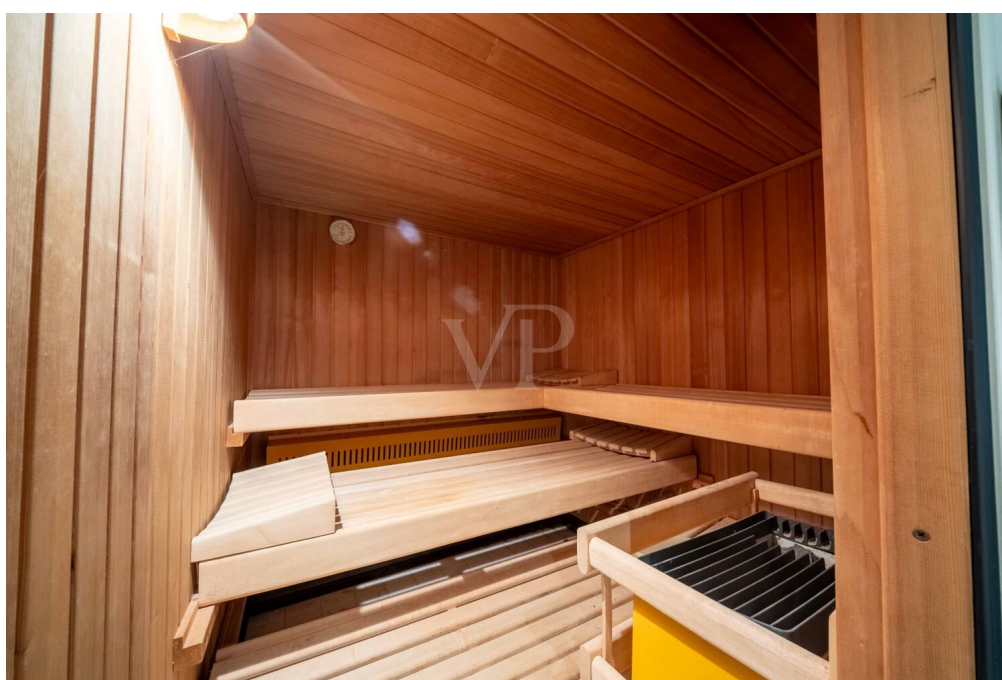
Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



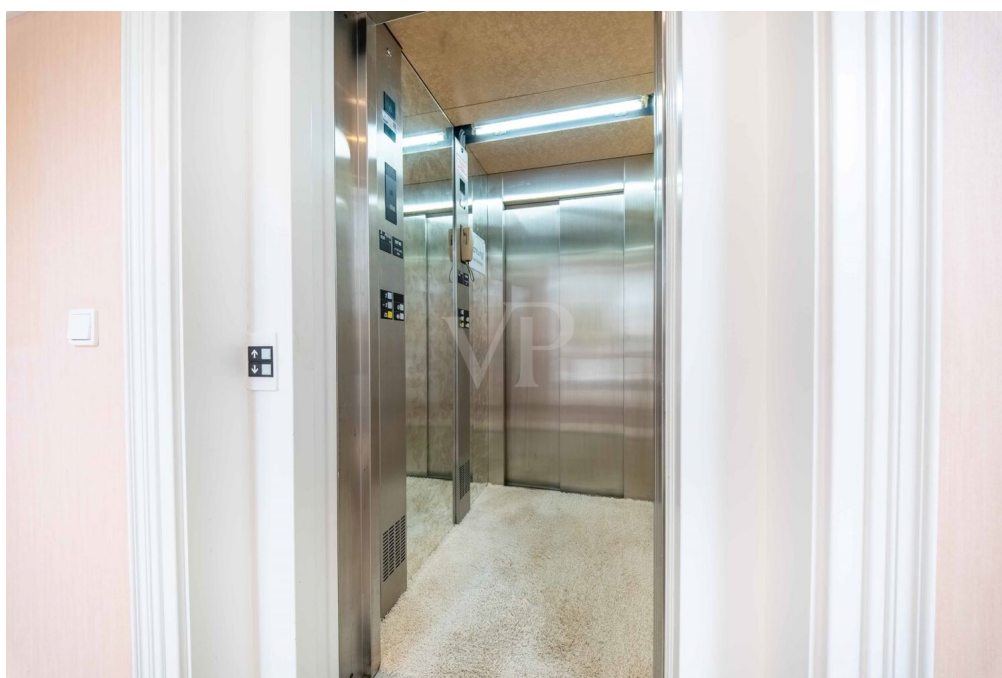
Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



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!



www.vp-finance.de

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKADEMISCHER
PREIS
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REAL ESTATE
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

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

Una prima impressione

In einer der begehrtesten Lagen von Ransbach-Baumbach präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa auf einem ca. 3.850 m² großen Grundstück. Rund 690 m² Wohnfläche, repräsentative Architektur und ein hohes Maß an Privatsphäre machen das Anwesen zu einer Immobilie von besonderem Format.

Highlights

- * Ca. 690 m² Wohnfläche auf ca. 3.850 m² Grundstück
- * Repräsentative, private Torzufahrt mit eigener Auffahrt
- * Imposantes Foyer über zwei Ebenen mit Galerie, Marmortreppe und großzügiger Dachverglasung
- * Weitläufige Wohn- und Repräsentationsbereiche mit handgefertigten Stuckarbeiten und Kaminzimmer
- * Privater Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Fitness- und Entspannungsbereich
- * Großzügiger Masterbereich mit Ankleide, Bad en Suite und Loggia
- * Separater Gästetrakt mit drei Schlafzimmern und eigenem Duschbad
- * Separate, derzeit vermietete, ca. 140 m² große Einliegerwohnung
- * Weitläufiger Garten mit großzügigen Terrassen, Gartenteich und Bachlauf
- * Aufzug über alle Etagen, Gesellschaftsbereich mit Bar, privater Schießstand sowie Doppel- und Einzelgarage
- * Gas- Zentralheizung mit teilweise Fußbodenheizung und Unterbodenkonvektoren

Ein Anwesen für höchste Ansprüche an Raum, Privatsphäre und repräsentatives Wohnen. Die außergewöhnliche Architektur und die vielseitigen Wohn-, Gäste- und Freizeitbereiche verleihen dieser Villa ihren unverwechselbaren Charakter.

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

Tutto sulla posizione

Die Villa befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Ransbach-Baumbach im Westerwald – eingebettet in ein grünes, ruhiges Umfeld und zugleich hervorragend an die bedeutenden Wirtschaftsräume Rhein-Main und Köln/Bonn angebunden. Die Lage verbindet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität mit einer für überregional orientierte Eigentümer attraktiven Erreichbarkeit.

Über die nahegelegene A3 sind Koblenz, Limburg sowie die Metropolregionen Frankfurt und Köln/Bonn komfortabel erreichbar. Der ICE-Bahnhof Montabaur liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet schnelle Fernverkehrsverbindungen in Richtung Frankfurt und Köln. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Pkw in rund 50 Minuten erreichbar und gewährleistet eine hervorragende internationale Anbindung. (Rome2Rio??)

Auch das Freizeitangebot der Region entspricht gehobenen Ansprüchen. Mehrere attraktive Golfanlagen befinden sich im erweiterten Umfeld, darunter der GC Bad Ems, der Golf-Club Westerwald, der Golf Club Rhein Wied e.V. sowie der Golf Club Wiesensee e.V..

Für anspruchsvolle Gastronomie bietet insbesondere das nahe Koblenz eine vielseitige Auswahl. Der Guide MICHELIN führt dort unter anderem moderne und gehobene Restaurants wie Gotthardt's by Yannick Noack (2 Sterne) und Verbene (1 Stern) sowie Schillers (1 Stern). (Michelin Guide??)

Die waldreiche Landschaft des Westerwaldes, das nahe Mittelrheintal und die gute Erreichbarkeit von Koblenz ergänzen die Lage um vielfältige Möglichkeiten für Sport, Natur und Erholung.

Entfernungen im Überblick

- * A3 – wenige Fahrminuten
- * ICE-Bahnhof Montabaur – ca. 15 Minuten
- * Koblenz – ca. 25–30 Minuten
- * Golfplätze – mehrere Anlagen im Umkreis von ca. 20–35 Minuten
- * Flughafen Frankfurt – ca. 50 Minuten
- * Frankfurt am Main – ca. 60 Minuten
- * Köln/Bonn – über die A3 komfortabel erreichbar

Eine Lage, die Rückzug und Privatsphäre mit einer bemerkenswert guten überregionalen Anbindung verbindet – und damit sowohl als repräsentativer Hauptwohnsitz als auch als

großzügiges Refugium außerhalb der Ballungsräume überzeugt. ?

Codice oggetto: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

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: 26211042 - 56235 Ransbach- Baumbach

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