

Ransbach-Baumbach

# Benvenuti alla vostra vacanza! Proprietà esclusiva con piscina a sfioro, sauna e terreno edificabile aggiuntivo – (4 km)

Codice oggetto: 25211028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.492 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25211028
Superficie netta	ca. 212 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 88 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

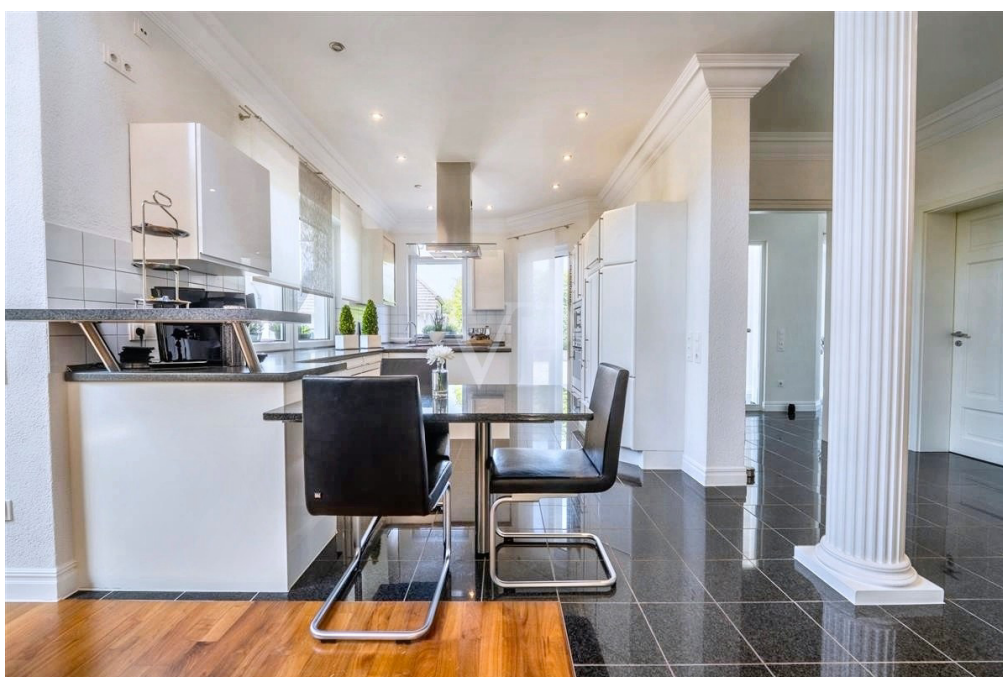
Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	107.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

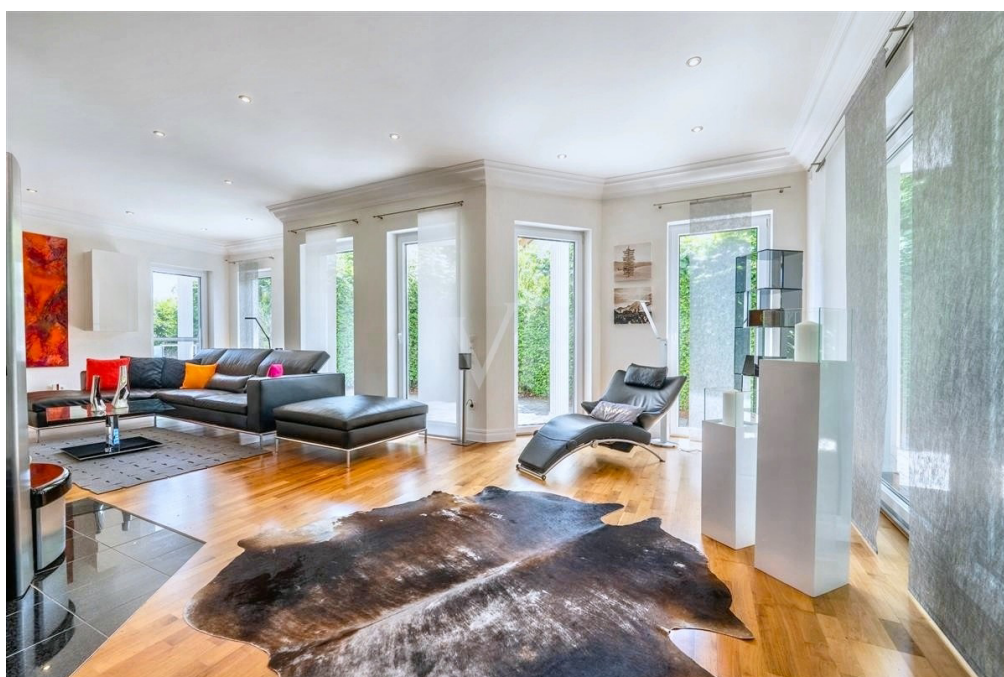
## La proprietà





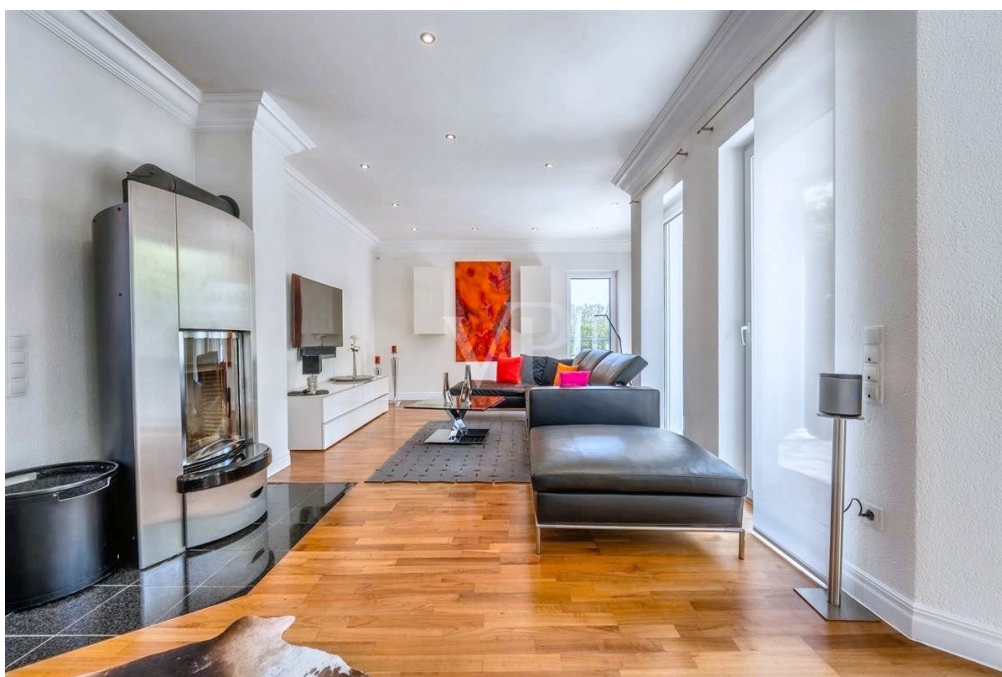
Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

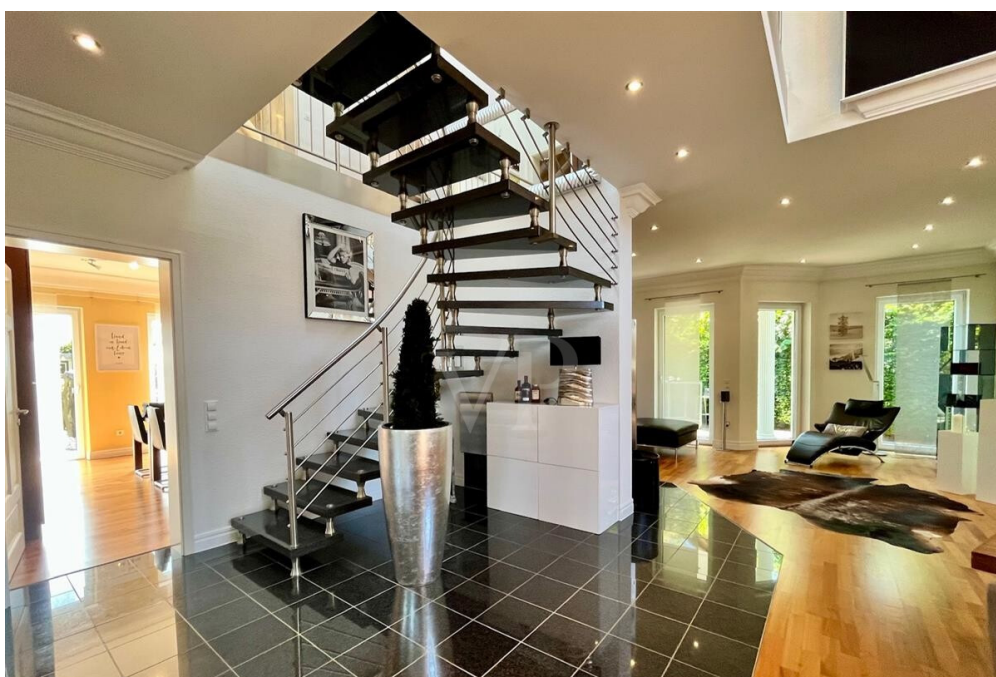
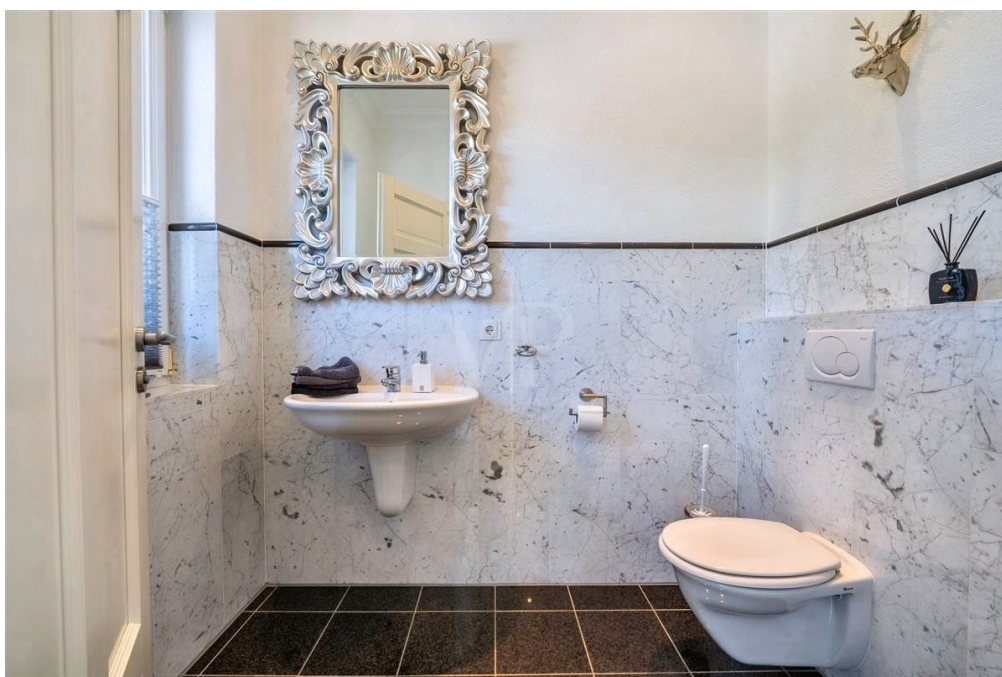
## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

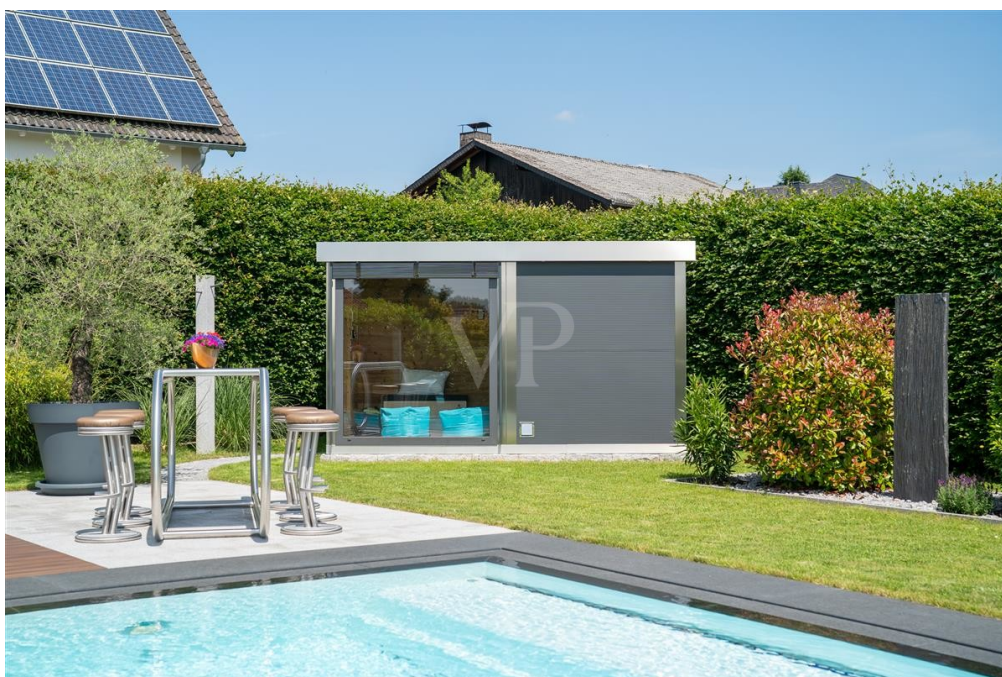
## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

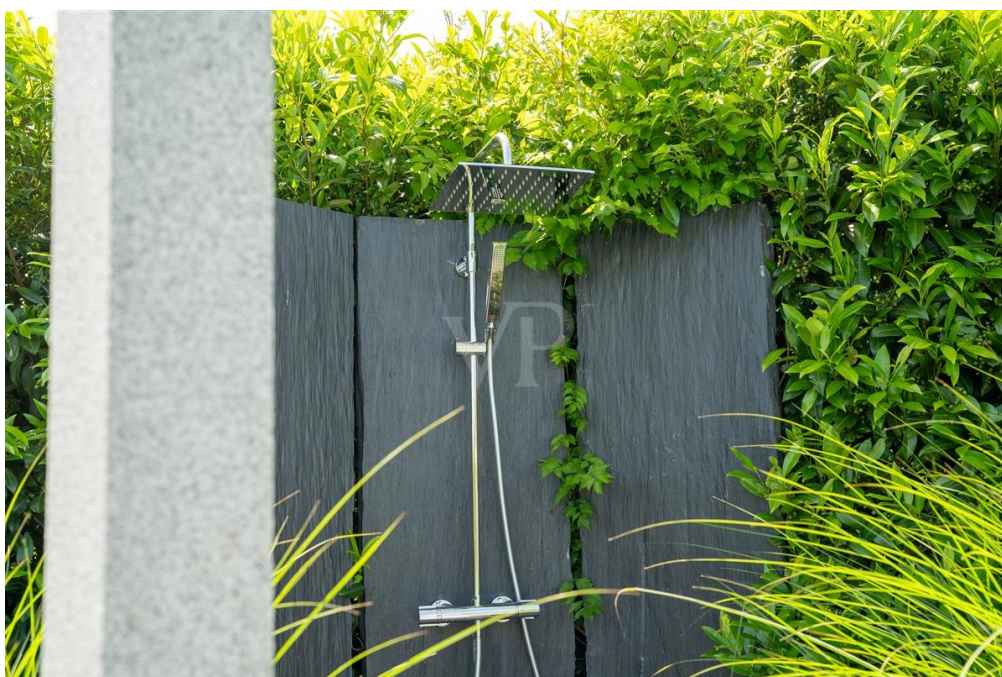
## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà





**Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

# La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
**TOP**  
IMMOBILIEN  
KONZERN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
5 Sterne  
2022  
Im Jahr 2022  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler-Koblenz  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN

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.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - 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 WUNSCHIMMOBILIE 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 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
  - 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](http://www.vp-finance.de)



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

Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Una prima impressione

Arrivate. Respirate profondamente. Sentitevi a casa. Immerso in una tranquilla e riservata zona residenziale, vi aspetta un luogo che è più di una semplice casa: è uno stile di vita. Questa residenza esclusiva combina l'eleganza architettonica con il comfort lussuoso e una palpabile attenzione ai dettagli. Un'armoniosa interazione tra natura, stile e privacy si dispiega su circa 1.500 m<sup>2</sup> di terreno. Un generoso spazio abitativo di 212 m<sup>2</sup> vi accoglie con soffitti con travi in legno a vista, squisiti stucchi, caldi pavimenti in parquet e granito di alta qualità. Luce, aria e spazio fluiscono armoniosamente, supportati da un'architettura senza tempo e materiali di alta qualità. **BENESSERE E VITA ALL'APERTO DI ALTA CLASSE:** Un'area esterna di nuova creazione (2021) che evoca l'atmosfera di un resort privato: una piscina a sfioro con granito circostante, riscaldata da una pompa di calore ad aria e alimentata da energia solare. Una doccia esterna immersa nel verde. Una moderna sauna CUBE: un rifugio e un'oasi di tranquillità. Grondaie in rame, ardesia naturale, camino in acciaio inox, elementi integrati su misura e un'esclusiva cucina componibile completano l'insieme. Un garage doppio, un garage separato e un ulteriore terreno edificabile offrono ampio spazio per idee, progetti o semplicemente per il piacere. Inoltre, c'è la possibilità di acquistare una proprietà adiacente, consentendo un utilizzo flessibile come spazio abitativo e lavorativo combinato, residenza multigenerazionale o affitto. Un luogo per chi cerca qualcosa di speciale. E vuole trovarlo.



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Ulteriori informazioni

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 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: 25211028 - 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](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)