

Deesen

Willkommen im Urlaub ! Exklusive Immobilie mit Infinity- Pool, Sauna & zus. Baugrundstück

Número da propriedade: 25211028



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • ÁREA: ca. 212 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.492 m²

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

Numa vista geral

Número da propriedade	25211028	Preço de compra	1.500.000 EUR
Área	ca. 212 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 88 m ²
Ano de construção	2005	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem		

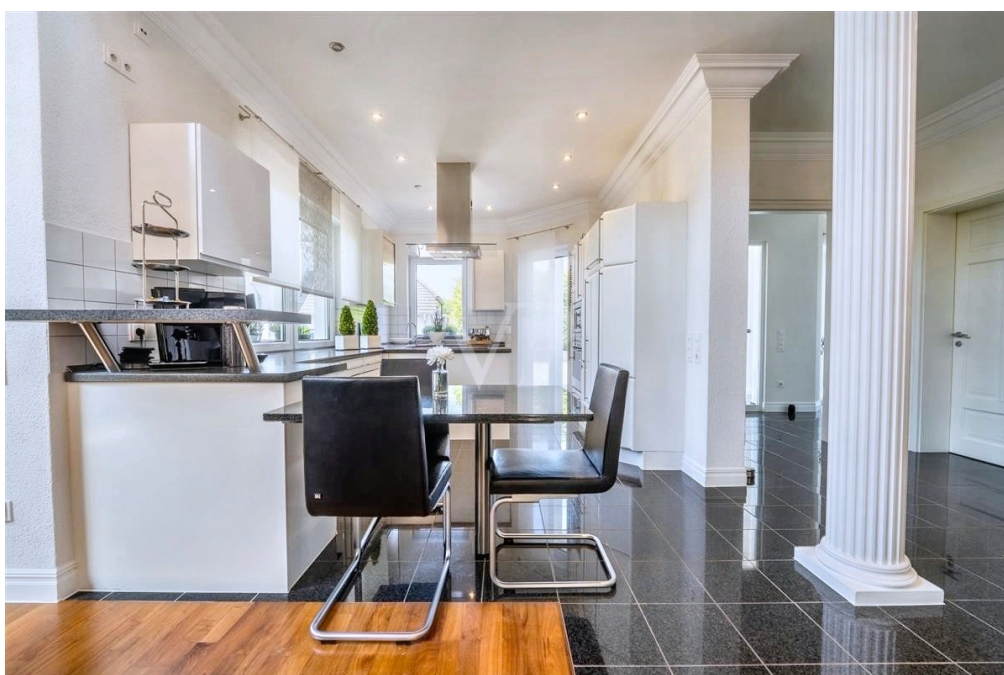
Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	107.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	16.07.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

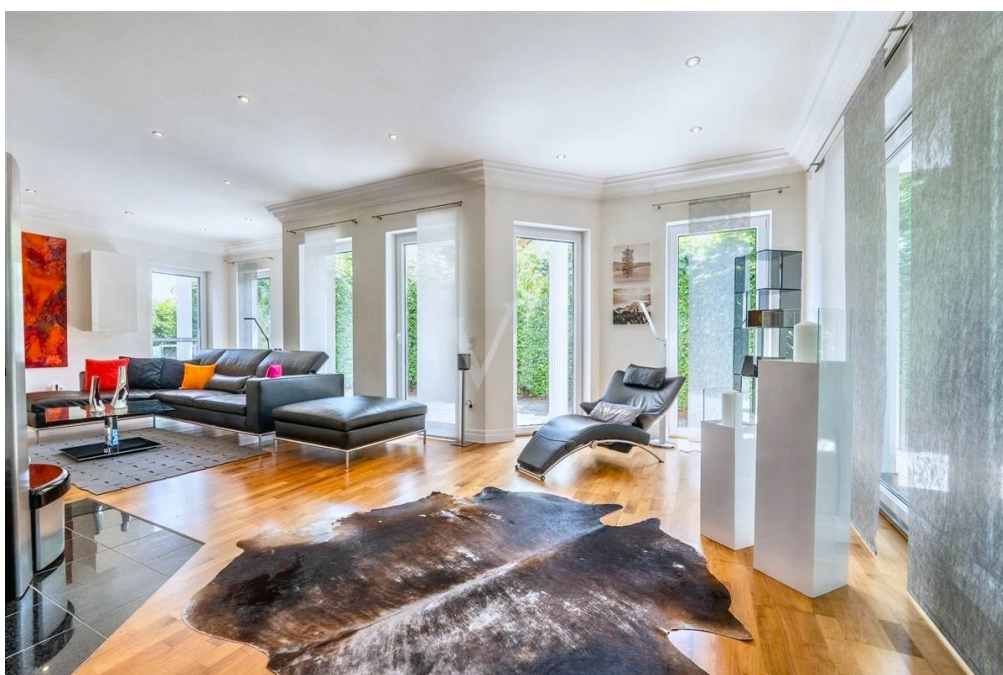
Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



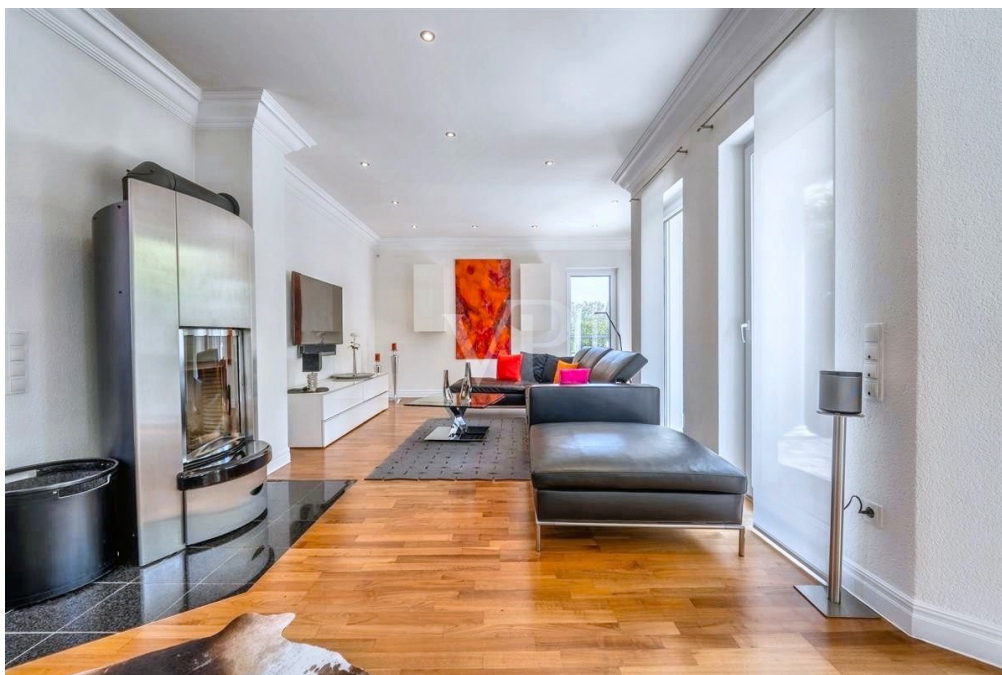
Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



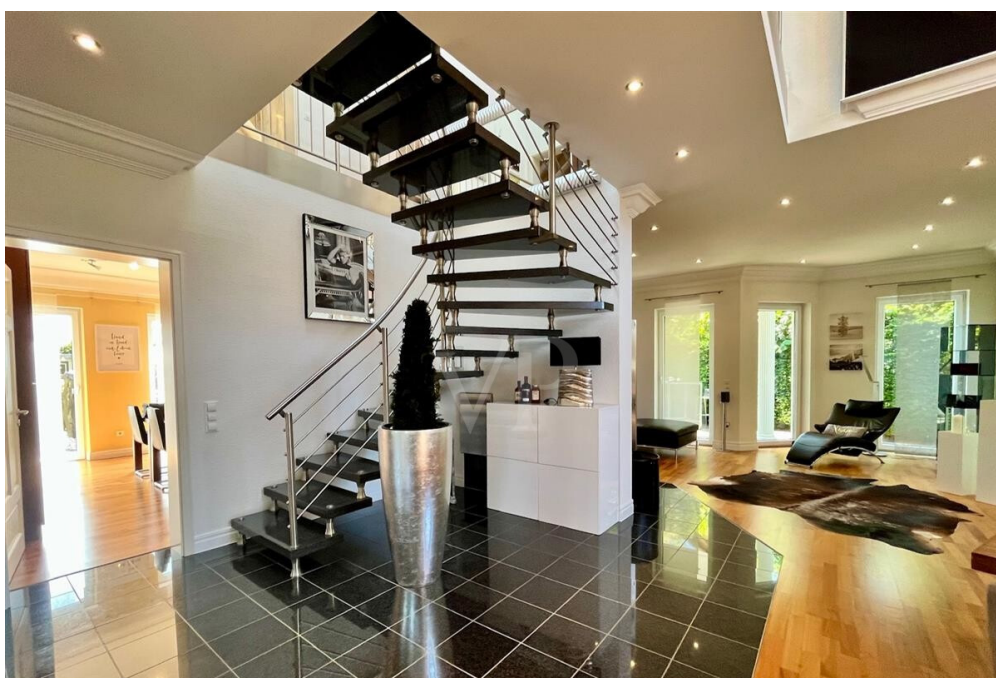
Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



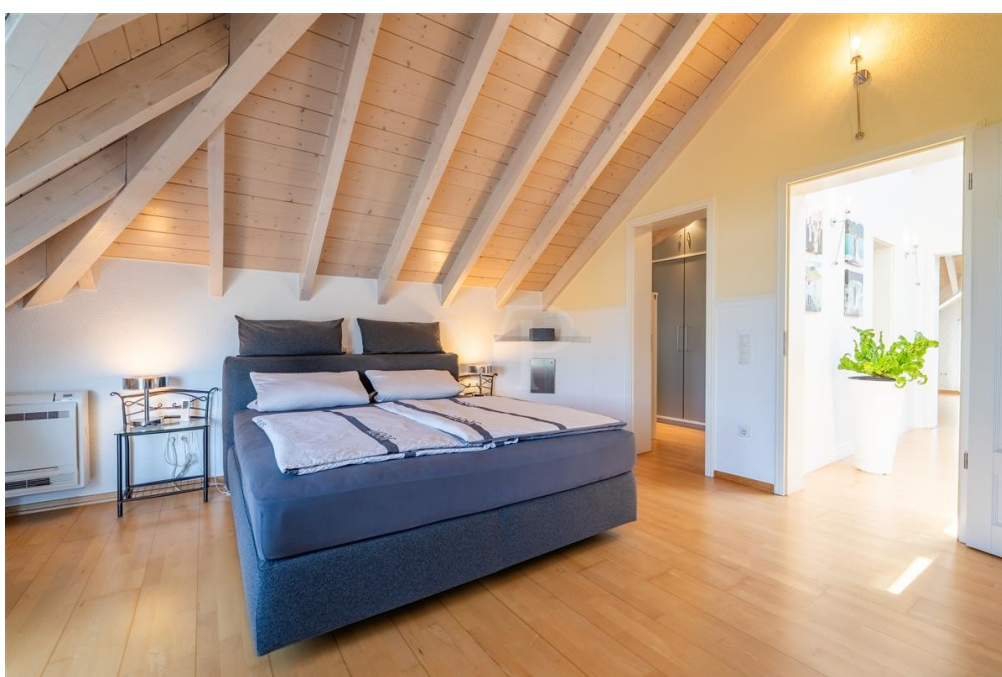
Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



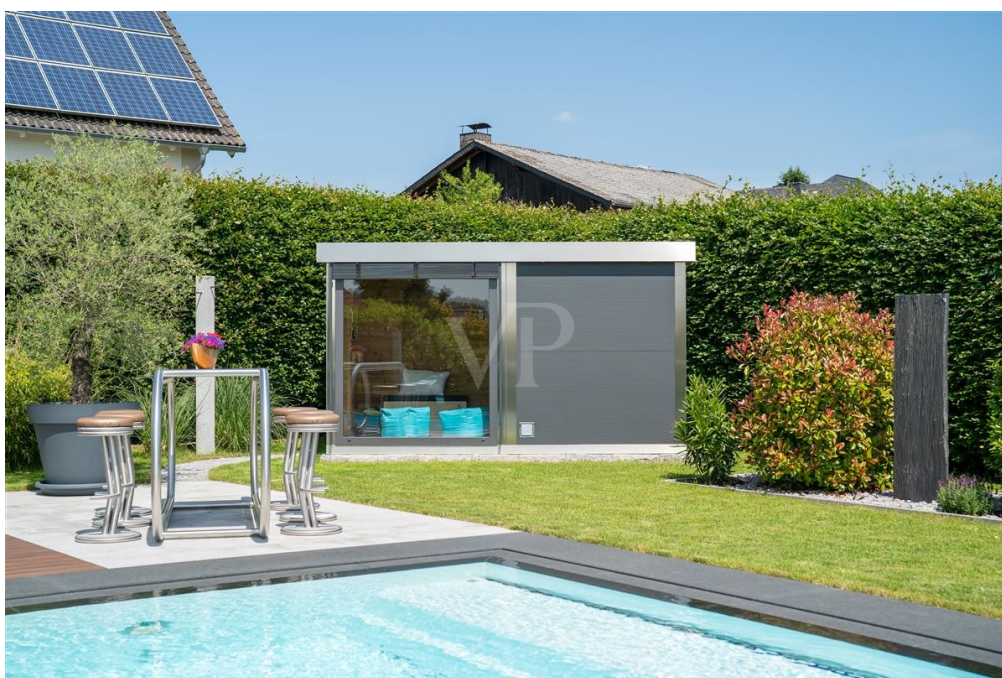
Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

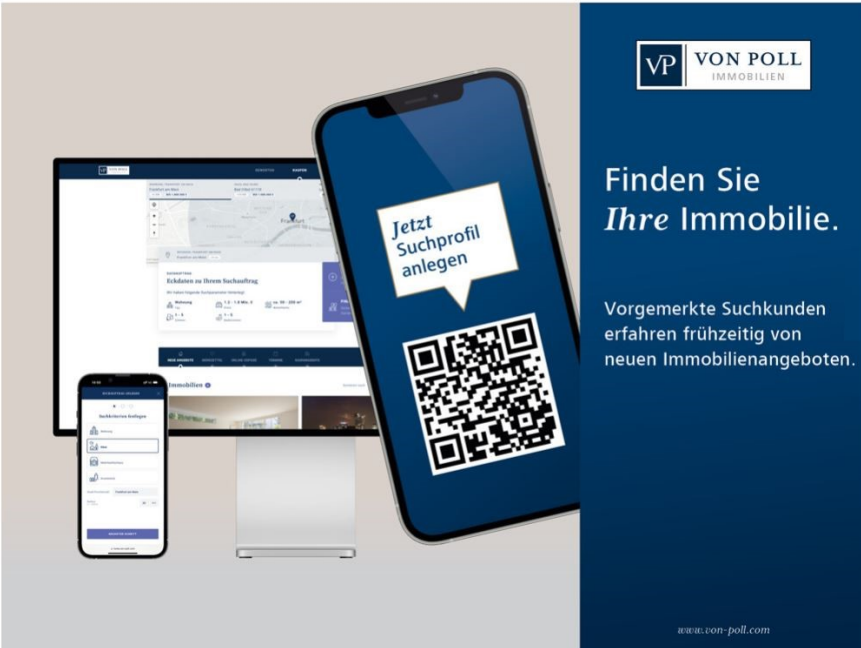
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
WALDORF'S
AUSGEZEHNTER
2024
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

O imóvel

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 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



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

Uma primeira impressão

Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

Inmitten einer ruhigen, diskreten Wohnlage erwartet Sie ein Ort, der mehr ist als ein Zuhause – er ist ein Lebensgefühl. Dieses exklusive Domizil vereint architektonische Eleganz mit luxuriösem Komfort und spürbarer Liebe zum Detail.

Auf rund 1.500m² Grundstück entfaltet sich ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur, Stil und Privatsphäre. Großzügige ca. 212m² Wohnfläche empfangen Sie mit offenen Holzbalkendecken, edlen Stuckarbeiten, warmem Parkett und wertigem Granit. Licht, Luft und Raum fließen ineinander – getragen von zeitloser Architektur und hochwertigen Materialien.

WELLNESS & OUTDOOR-LIVING DER EXTRAKLASSE:

Eine 2021 neu geschaffene Außenanlage, die wie ein privates Resort wirkt: Ein Infinity-Pool mit umlaufendem Granit, beheizt durch eine Luftwärmepumpe und gespeist von Sonnenkraft. Eine Außendusche im Grünen. Eine moderne CUBE- Sauna – als Rückzugsort & Ruhepol.

Kupferregenrinnen, Naturschiefer, Edelstahl-Kamin, maßgefertigte Einbauten und eine exklusive Einbauküche runden das Ensemble ab. Eine Doppelgarage sowie eine separate Garage und ein weiteres Baugrundstück schaffen Raum – für Ideen, Projekte oder einfach nur zum Genießen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit angrenzend an das Hausgrundstück eine weitere Immobilie zu erwerben, sodass es auch optional für Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationswohnen oder zur Vermietung genutzt werden kann.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen. Und finden wollen.

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

Detalhes do equipamento

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 Aufschüttung 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- Rollläden**
- **Filtertechnik, Luft-Wärmepumpe für den Pool mit eigener Photovoltaikanlage- Anlage mit 5,020 kwp, Einspeisevergütung 8 Cent/kwh**
- **Großzügige Terrasse mit Markise**

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 25211028 - 56237 Deesen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com