Deesen

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

*Objektnummer: 25211028*




KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1492 m²

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25211028 |
| Wohnfläche | ca. 212 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2005 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.500.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 88 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

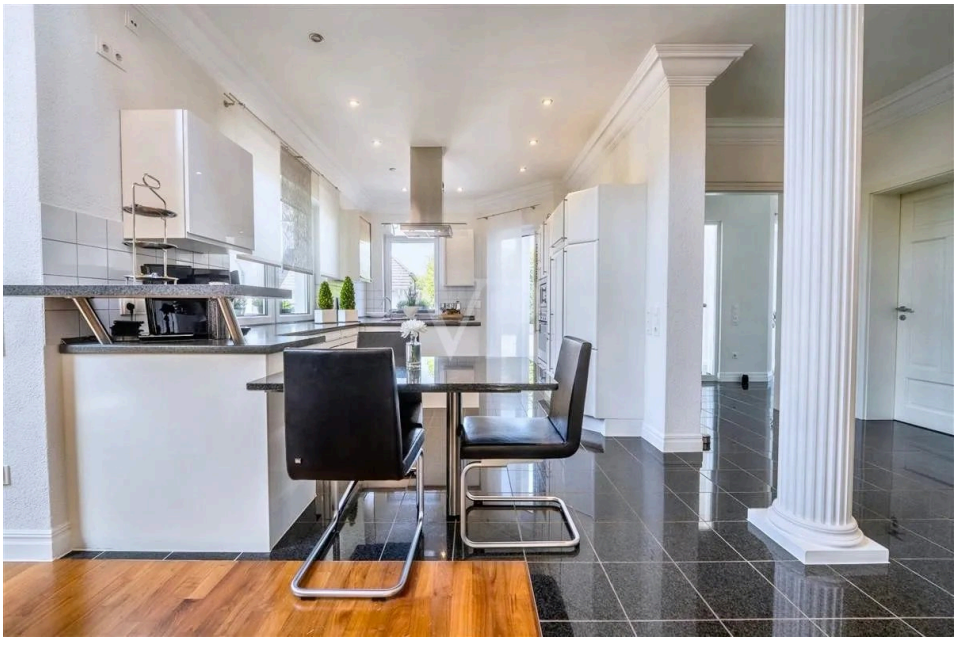
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom | Endenergie-verbrauch | 107.7 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 16.07.2035 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Elektro | Baujahr laut Energieausweis | 2005 |

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

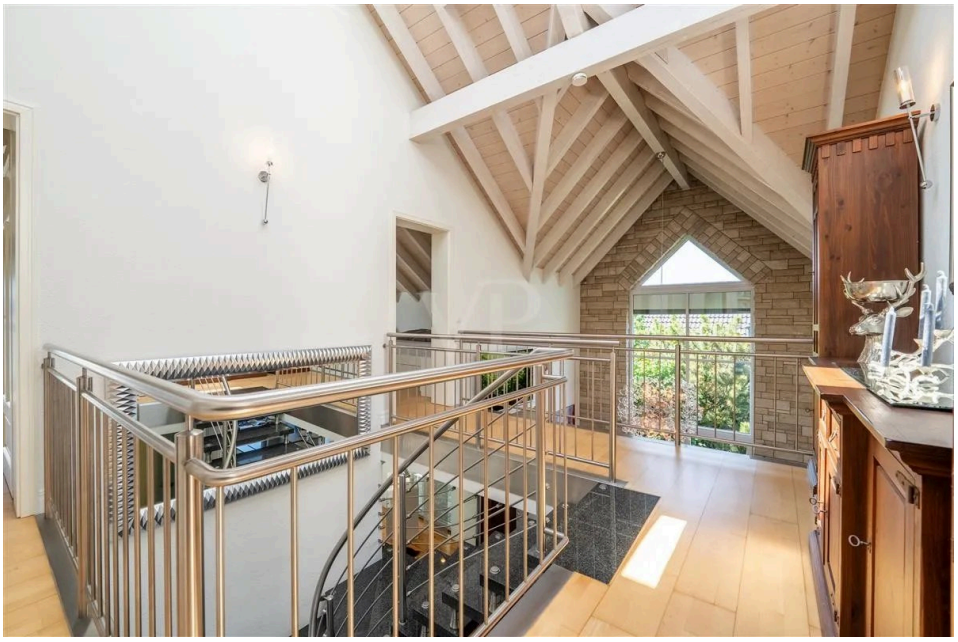
# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie






Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Die Immobilie






Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Ein erster Eindruck

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 1.500 m² Grundstück entfaltet sich ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur, Stil und Privatsphäre. Großzügige ca. 212 m² 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.

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25211028 - 56237 Deesen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com