Ransbach-Baumbach

Bienvenue pour vos vacances ! Propriété exclusive avec piscine à débordement, sauna et terrain constructible supplémentaire – (4 km)

CODE DU BIEN: 25211028



PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1492 m^2

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211028
Surface habitable	ca. 212 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.500.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 88 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

Informations énergétiques

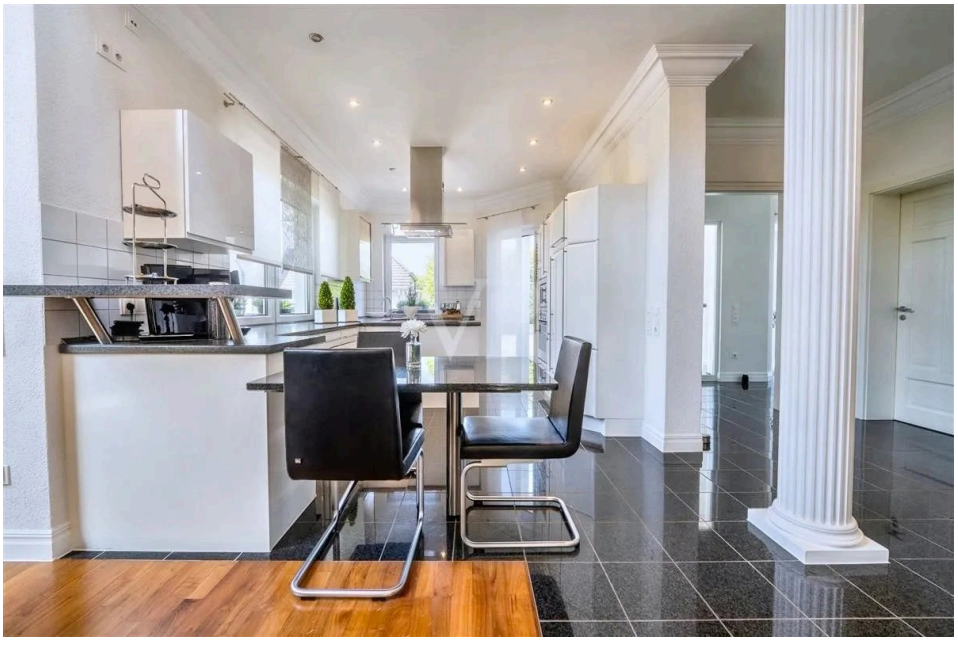
Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.07.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.7 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

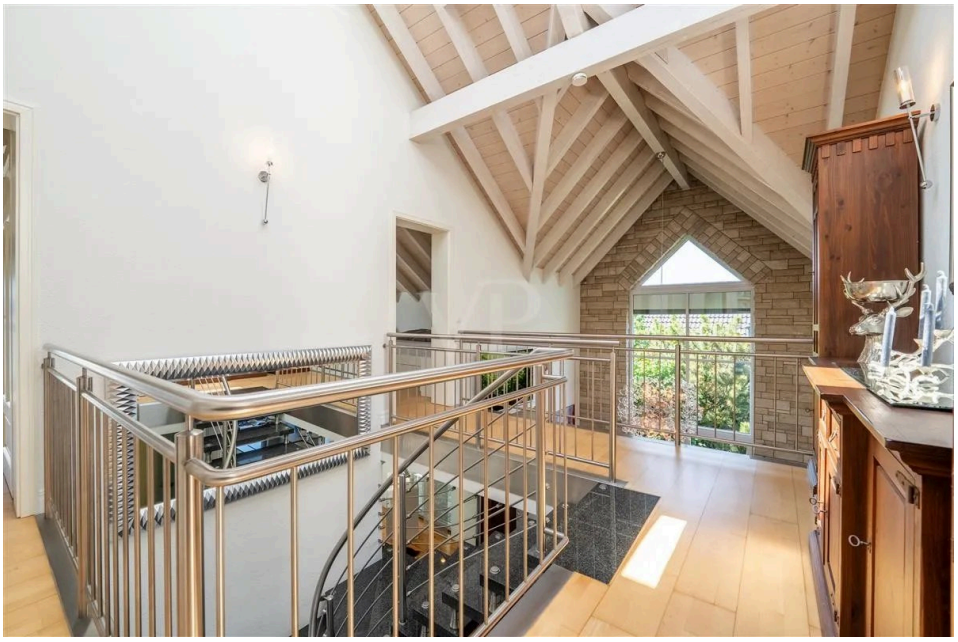
La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété

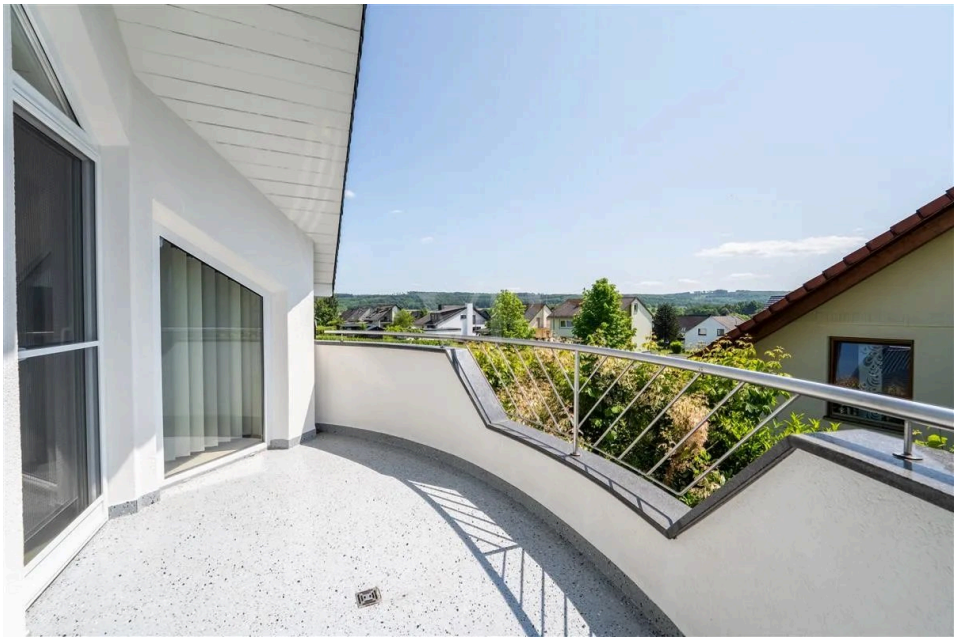




CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

Une première impression

Arrivez. Respirez profondément. Sentez-vous chez vous. Nichée dans un quartier résidentiel calme et discret, une demeure vous attend, bien plus qu'une simple maison : un véritable art de vivre. Cette résidence exclusive allie élégance architecturale, confort luxueux et un souci du détail omniprésent. Sur un terrain d'environ 1 500 m², la nature, le style et l'intimité se déploient en harmonie. Un généreux espace de vie de 212 m² vous accueille avec ses plafonds aux poutres apparentes, ses stucs raffinés, son parquet chaleureux et son granit haut de gamme. Lumière, air et espace circulent avec fluidité, sublimés par une architecture intemporelle et des matériaux d'exception. BIEN-ÊTRE ET VIE EN PLEIN AIR D'EXCEPTION : Un espace extérieur nouvellement créé (2021) évoque l'atmosphère d'un resort privé : une piscine à débordement entourée de granit, chauffée par une pompe à chaleur air-eau et alimentée à l'énergie solaire ; une douche extérieure nichée dans la verdure ; un sauna CUBE moderne, véritable havre de paix et de sérénité. Des gouttières en cuivre, de l'ardoise naturelle, une cheminée en acier inoxydable, des aménagements intégrés sur mesure et une cuisine équipée haut de gamme complètent cet ensemble. Un garage double, un garage indépendant et un terrain constructible supplémentaire offrent un espace généreux, propice à la réalisation d'idées, de projets ou tout simplement au plaisir d'être. De plus, l'acquisition d'une propriété adjacente est possible, permettant une utilisation flexible : espace de vie et de travail combinés, logement intergénérationnel ou investissement locatif. Un lieu pour ceux qui recherchent l'exceptionnel. Et qui sont prêts à le trouver.

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com