Ransbach-Baumbach

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

Codice oggetto: 25211028



PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1492 m²

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
Provision	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

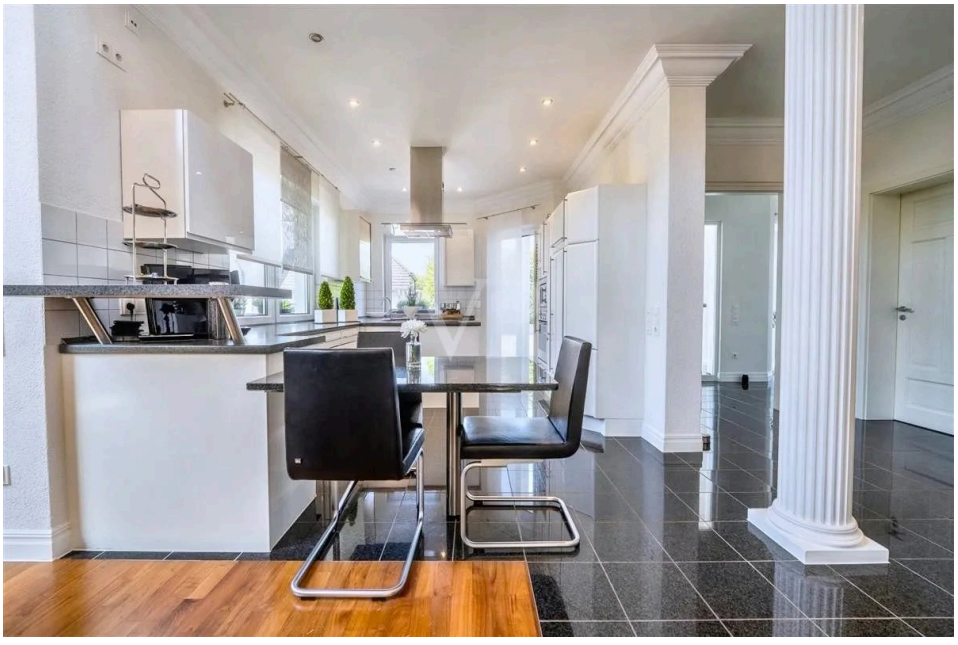
Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	16.07.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
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

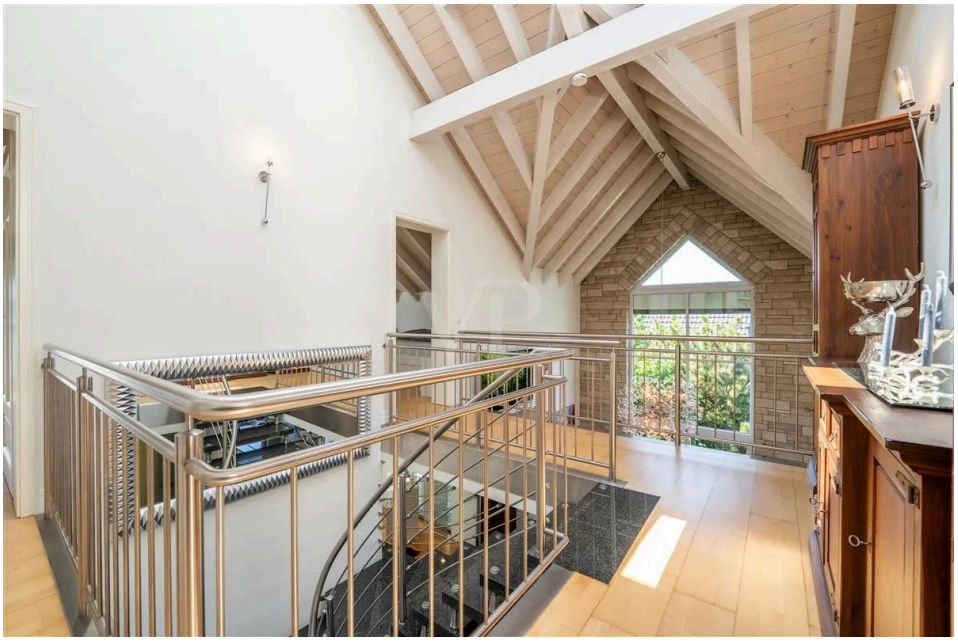
La proprietà





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





Codice oggetto: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

La proprietà





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 m² di terreno. Un generoso spazio abitativo di 212 m² 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/(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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com