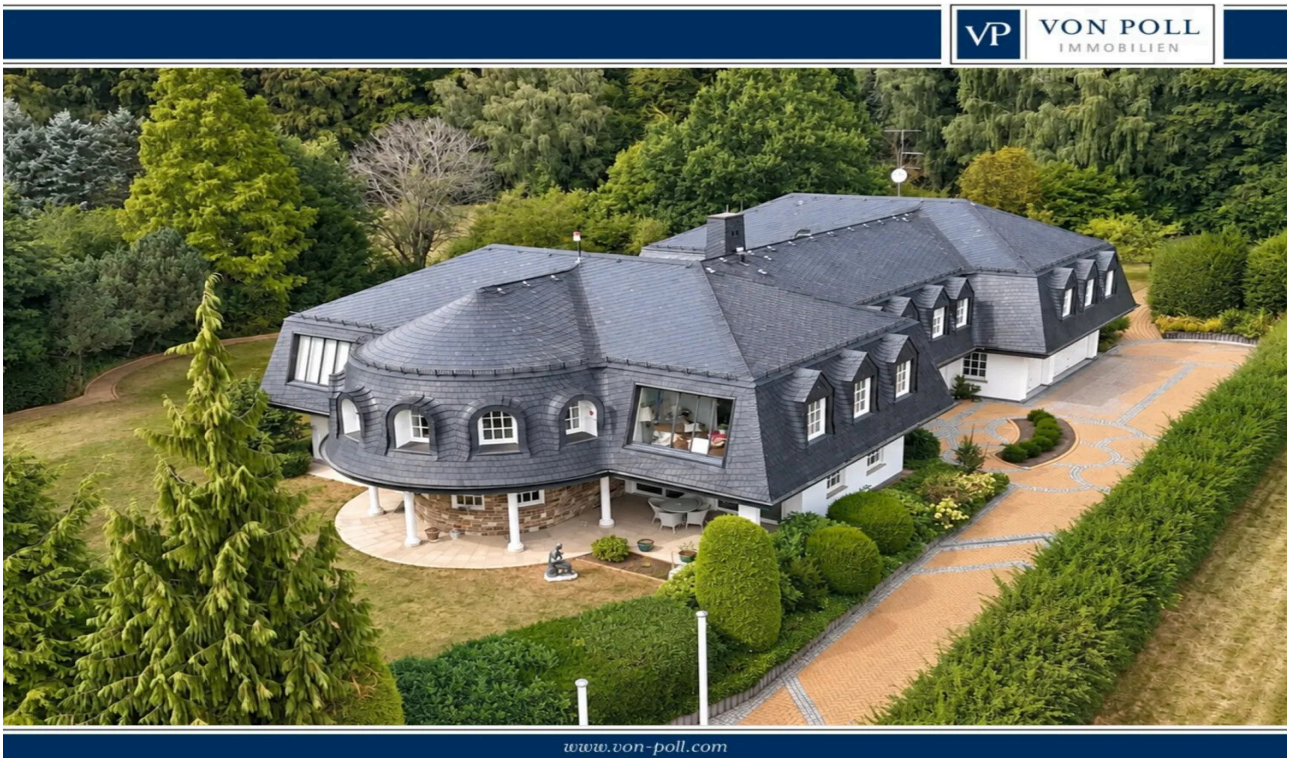
Ransbach-Baumbach

Exklusive Villa mit außergewöhnlicher Architektur und privatem Wellnessbereich

Objektnummer: 26211042



KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 690 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3850 m²

Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26211042
Wohnfläche	ca. 690 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 270 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	165.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.08.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

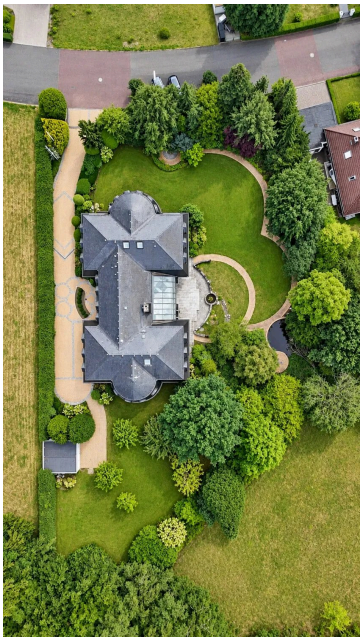
Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

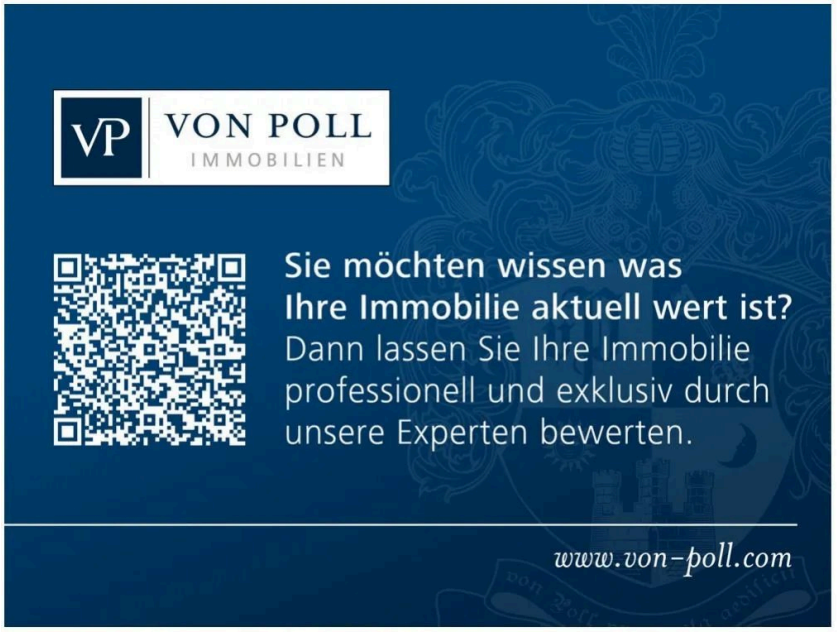
Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Ransbach-Baumbach präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa auf einem ca. 3.850 m² großen Grundstück. Rund 690 m² Wohnfläche, repräsentative Architektur und ein hohes Maß an Privatsphäre machen das Anwesen zu einer Immobilie von besonderem Format.

Highlights

* Ca. 690 m² Wohnfläche auf ca. 3.850 m² Grundstück
* Repräsentative, private Torzufahrt mit eigener Auffahrt
* Imposantes Foyer über zwei Ebenen mit Galerie, Marmortreppe und großzügiger Dachverglasung
* Weitläufige Wohn- und Repräsentationsbereiche mit handgefertigten Stuckarbeiten und Kaminzimmer
* Privater Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Fitness- und Entspannungsbereich
* Großzügiger Masterbereich mit Ankleide, Bad en Suite und Loggia
* Separater Gästetrakt mit drei Schlafzimmern und eigenem Duschbad
* Separate, derzeit vermietete, ca. 140 m² große Einliegerwohnung
* Weitläufiger Garten mit großzügigen Terrassen, Gartenteich und Bachlauf
* Aufzug über alle Etagen, Gesellschaftsbereich mit Bar, privater Schießstand sowie Doppel- und Einzelgarage
* Gas- Zentralheizung mit teilweise Fußbodenheizung und Unterbodenkonvektoren

Ein Anwesen für höchste Ansprüche an Raum, Privatsphäre und repräsentatives Wohnen. Die außergewöhnliche Architektur und die vielseitigen Wohn-, Gäste- und Freizeitbereiche verleihen dieser Villa ihren unverwechselbaren Charakter.

Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Ransbach-Baumbach im Westerwald – eingebettet in ein grünes, ruhiges Umfeld und zugleich hervorragend an die bedeutenden Wirtschaftsräume Rhein-Main und Köln/Bonn angebunden. Die Lage verbindet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität mit einer für überregional orientierte Eigentümer attraktiven Erreichbarkeit.

Über die nahegelegene A3 sind Koblenz, Limburg sowie die Metropolregionen Frankfurt und Köln/Bonn komfortabel erreichbar. Der ICE-Bahnhof Montabaur liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet schnelle Fernverkehrsverbindungen in Richtung Frankfurt und Köln. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Pkw in rund 50 Minuten erreichbar und gewährleistet eine hervorragende internationale Anbindung. (Rome2Rio)

Auch das Freizeitangebot der Region entspricht gehobenen Ansprüchen. Mehrere attraktive Golfanlagen befinden sich im erweiterten Umfeld, darunter der GC Bad Ems, der Golf-Club Westerwald, der Golf Club Rhein Wied e.V. sowie der Golf Club Wiesensee e.V..

Für anspruchsvolle Gastronomie bietet insbesondere das nahe Koblenz eine vielseitige Auswahl. Der Guide MICHELIN führt dort unter anderem moderne und gehobene Restaurants wie Gotthardt’s by Yannick Noack (2 Sterne) und Verbene (1 Stern) sowie Schillers (1 Stern). (Michelin Guide)

Die waldreiche Landschaft des Westerwaldes, das nahe Mittelrheintal und die gute Erreichbarkeit von Koblenz ergänzen die Lage um vielfältige Möglichkeiten für Sport, Natur und Erholung.

Entfernungen im Überblick

* A3 – wenige Fahrminuten
* ICE-Bahnhof Montabaur – ca. 15 Minuten
* Koblenz – ca. 25–30 Minuten
* Golfplätze – mehrere Anlagen im Umkreis von ca. 20–35 Minuten
* Flughafen Frankfurt – ca. 50 Minuten
* Frankfurt am Main – ca. 60 Minuten
* Köln/Bonn – über die A3 komfortabel erreichbar

Eine Lage, die Rückzug und Privatsphäre mit einer bemerkenswert guten überregionalen Anbindung verbindet – und damit sowohl als repräsentativer

Hauptwohnsitz als auch als großzügiges Refugium außerhalb der Ballungsräume überzeugt.

Objektnummer: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

Sonstige Angaben

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: 26211042 - 56235 Ransbach-Baumbach

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