Ransbach-Baumbach

DAS WEISSE HAUS – Exklusives Smart-Home-Anwesen in Bestlage

Objektnummer: 26211054



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 967 m²

Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

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

Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26211054
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.03.2025
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	52.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Ein erster Eindruck

In erstklassiger Wohnlage von Ransbach- Baumbach präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen, bekannt als „Das Weiße Haus“. Das 1968 errichtete Wohnhaus wurde 2014 bis auf die Grundmauern entkernt und hochwertig kernsaniert. Die konsequent weiße Architektur, edle Materialien und modernste Gebäudetechnik verleihen dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, exklusiver Gaggenau-Einbauküche, wassergeführtem Kamin sowie einem Sommerwintergarten mit verschiebbaren Glaselementen. Zwei weitere Zimmer und ein hochwertiges Duschbad ergänzen das Raumangebot. Im teilweise wohnwirtschaftlich ausgebauten Untergeschoss befindet sich eine luxuriöse Master-Suite mit Ankleide, Terrassenzugang und exklusivem Wellnessbad mit XXL-Dusche und Badewanne unter einem Sternenhimmel. Der Elternbereich ist zudem als Sicherheits-/Panikraum konzipiert.

Technisch setzt das Anwesen besondere Maßstäbe: Ein umfassendes KNX-Smart-Home-System, automatische Raffstores, intelligente Lichtsteuerung, Sonos-Soundsystem, Alarmanlage und Notstromabsicherung bieten außergewöhnlichen Komfort und Sicherheit. Das durchdachte Energiekonzept mit angegebenem KfW-55-Standard, Photovoltaikanlage, umfangreicher Dämmung, dreifach verglasten Fenstern und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstreicht die hohe Ausstattungsqualität.

Das nahezu ebene Grundstück in sonniger Südwestausrichtung begeistert mit großzügigen Terrassen, automatischer Gartenbewässerung und einer 6.000-Liter-Zisterne. Eine großzügige Garagen- und Stellplatzanlage mit direktem Hauszugang, Wallbox und beheizbaren Außenflächen rundet dieses exklusive Angebot ab.

„Das Weiße Haus“ – ein außergewöhnliches Wohnrefugium, das anspruchsvolle Architektur, luxuriösen Komfort und intelligente Technik auf höchstem Niveau vereint.

Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Ausstattung und Details

- KfW-55-Standard, ca. 18 cm Fassadendämmung und zusätzliche Aufdachdämmung
- Exklusive Architektur mit konsequent weißem Designkonzept
- Weiße Aluminium-Stehfalz-Dacheindeckung und Edelstahlgeländer
- Großformatige, hochwertige Fliesen
- Dreifach verglaste Fenster, teilweise mit erhöhter Sicherheitsausstattung
- Wassergeführtem Kamin
- Exklusive Einbauküche mit Gaggenau-Geräten
- Hochwertiges Duschbad mit integrierter Audiotechnik
- Sommerwintergarten mit verschiebbaren Glaselementen
- Luxuriöse Master-Suite mit Terrassenzugang im Untergeschoss
- Großzügige Ankleide mit Einbauschränken
- Wellnessbad mit ca. 2,00 × 1,50 m großer Dusche
- Badewanne mit Sternenhimmel, Doppelwaschtisch und separatem WC
- Vollständig klimatisiertes Untergeschoss, Erdgeschoss vorbereitet
- Elternschlafbereich als Sicherheits-/Panikraum konzipiert
- Umfassende KNX-Gebäudeautomation mit Tablet- Steuerung
- Sonos-Multiroom-Soundsystem
- Indirekte, farblich steuerbare LED-Beleuchtung
- Intelligente, tageszeitabhängige Bewegungsmelder
- Elektrische Raffstores mit Sonnenstandsautomatik
- Glasfaseranschluss und umfangreiche Netzwerkverkabelung, zentral schaltbare Steckdosen
- Separater Technik- und Serverraum
- Alarmanlage, Sicherheitstüren und Notstromabsicherung
- Photovoltaikanlage mit ca. 8 kWp und Batteriespeicher mit 10 kwh
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gas - Zentralheizung mit Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 1.000-Liter-Pufferspeicher
- Beheizbare Hof- und Gehwegflächen
- Jährliche Gaskosten laut Eigentümerangaben ca. 650 Euro
- Nahezu eben angelegtes Grundstück in Südwestausrichtung
- Automatische Garten- und Pflanzgefäßbewässerung, 6.000-Liter-Regenwasserzisterne
- Whirlpool-Anschluss draußen vorbereitet
- Großzügige Garage mit ca. 74 m² Fläche für mehrere Fahrzeuge, Wallbox für Elektrofahrzeuge, direkter Zugang von der Garage ins Haus, ca. 8 m breite Toranlage
- ca. 8 m breite Toranlage

Objektnummer: 26211054 - 56235 Ransbach-Baumbach

Alles zum Standort

Das Haus 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

Objektnummer: 26211054 - 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: 26211054 - 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