

## Ransbach-Baumbach

# Willkommen im Urlaub ! Exklusive Immobilie mit Infinity- Pool, Sauna & zus. Baugrundstück – (4 km)

Número de propiedad: 25211028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.492 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25211028                                       |
| Superficie habitable | ca. 212 m²                                     |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 2005                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

|                        |                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.500.000 EUR                                                                  |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.             |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                        |
| Método de construcción | Sólido                                                                         |
| Espacio utilizable     | ca. 88 m²                                                                      |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón |

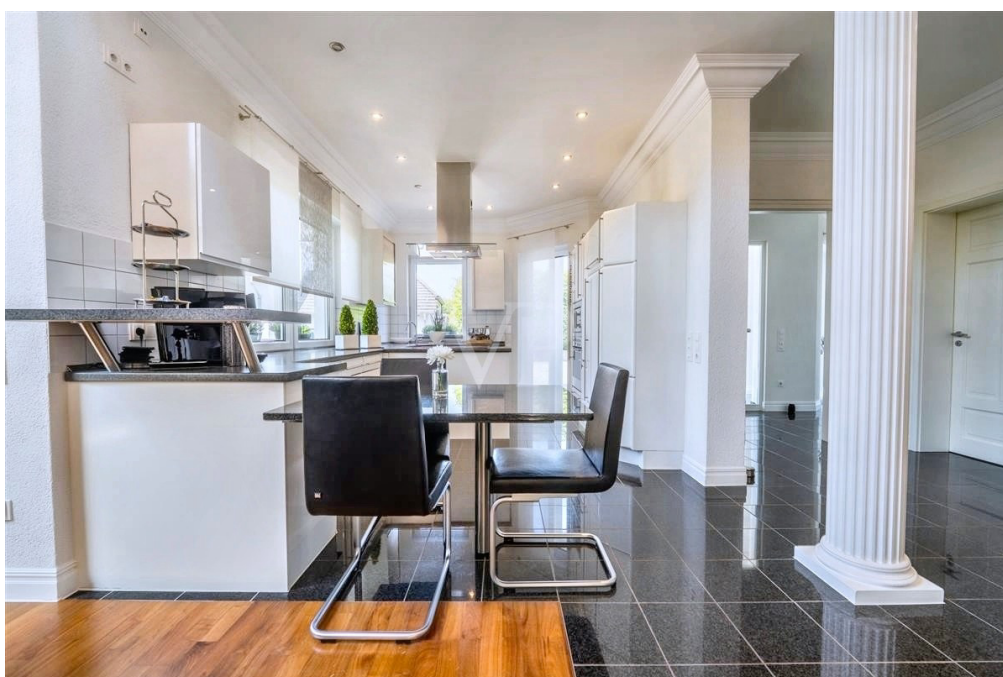
Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY                    | Consumo de energía final                            | 107.70 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 16.07.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                      | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

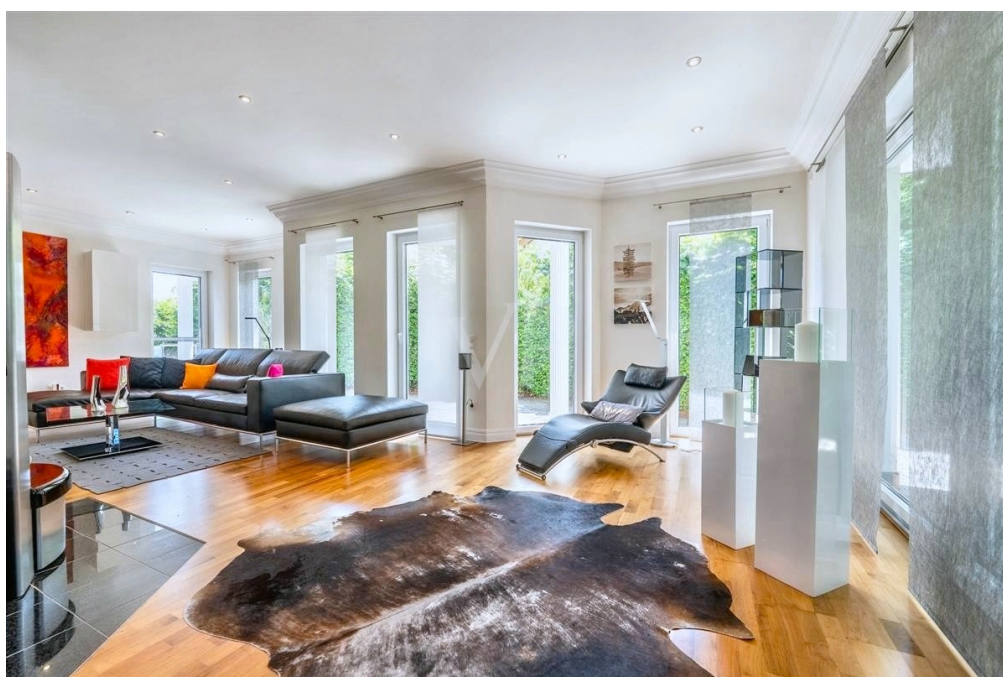
Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



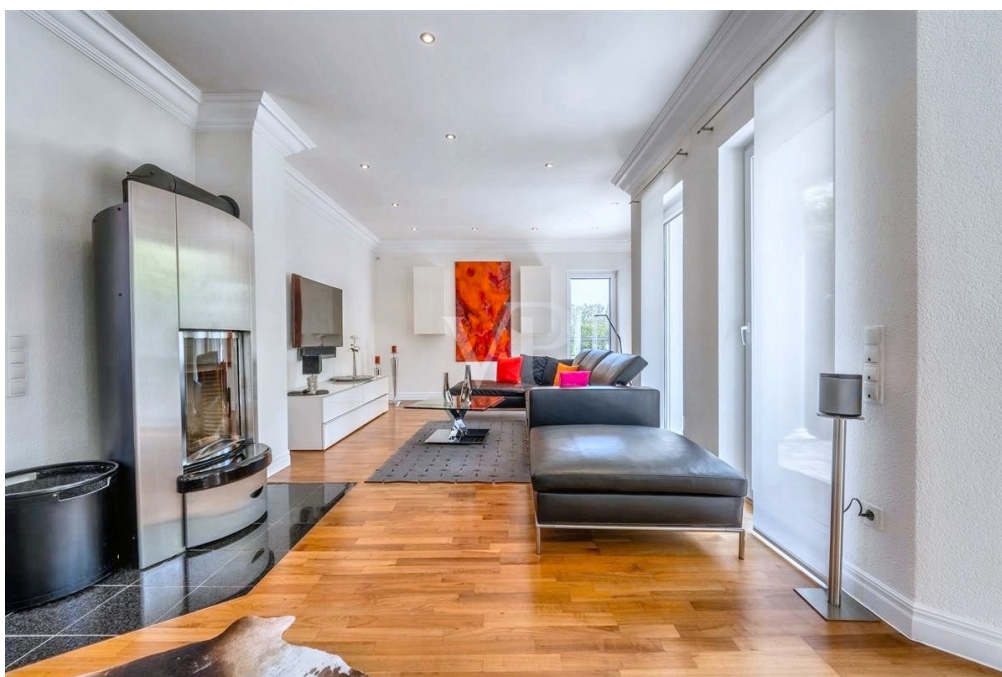
Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



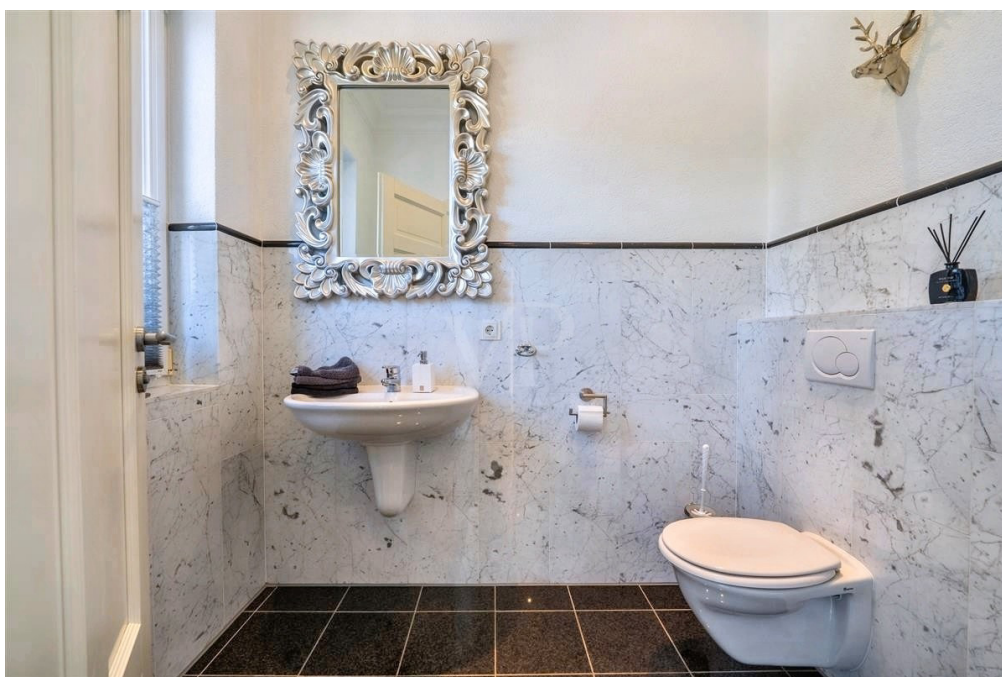
Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



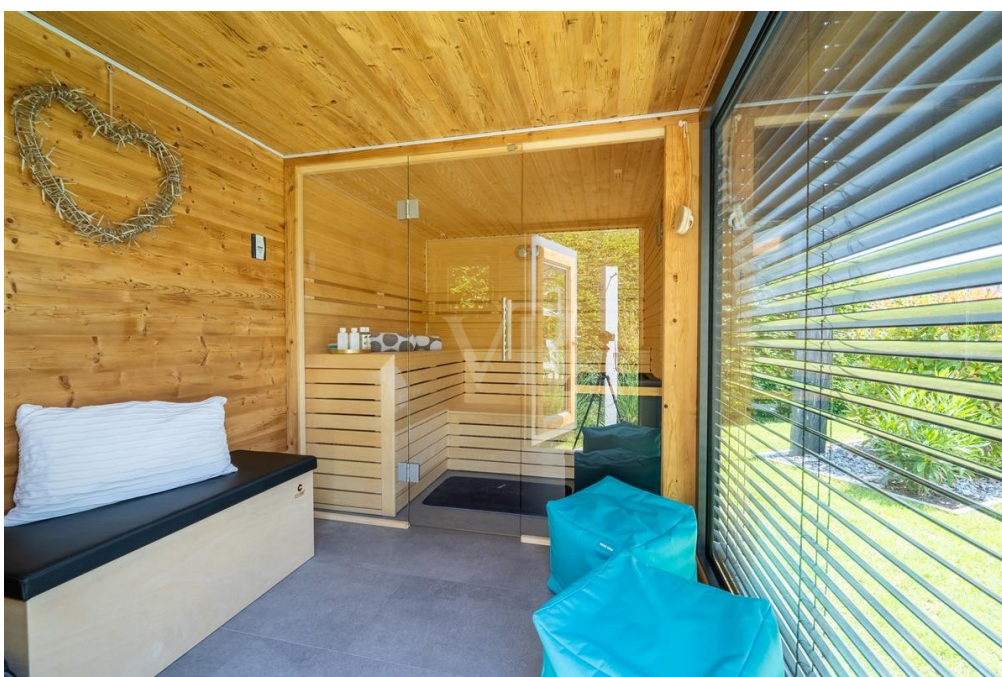
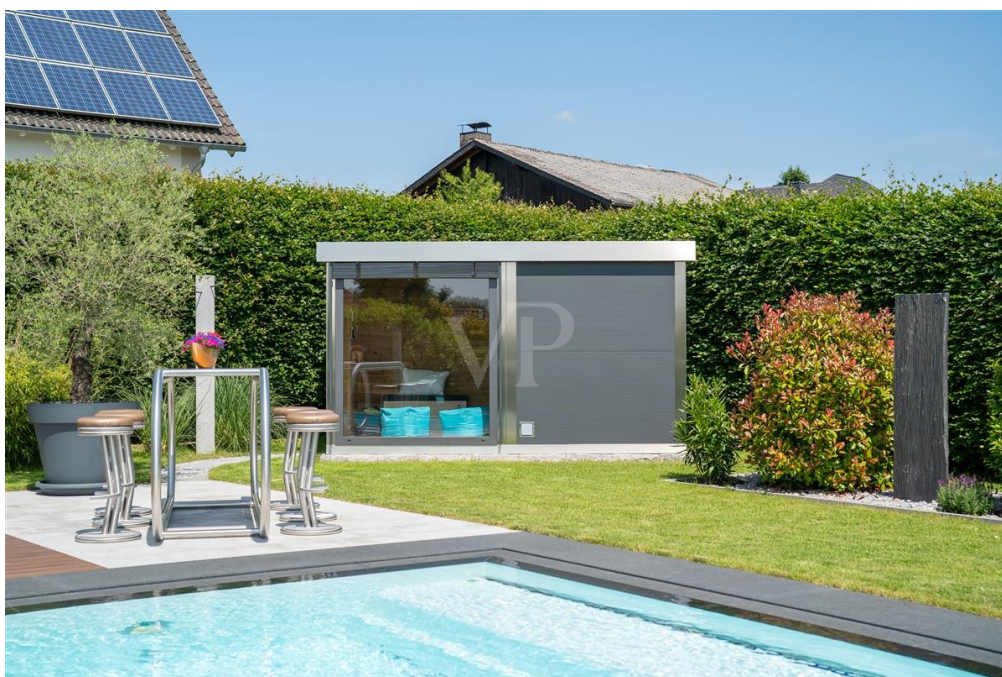
Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



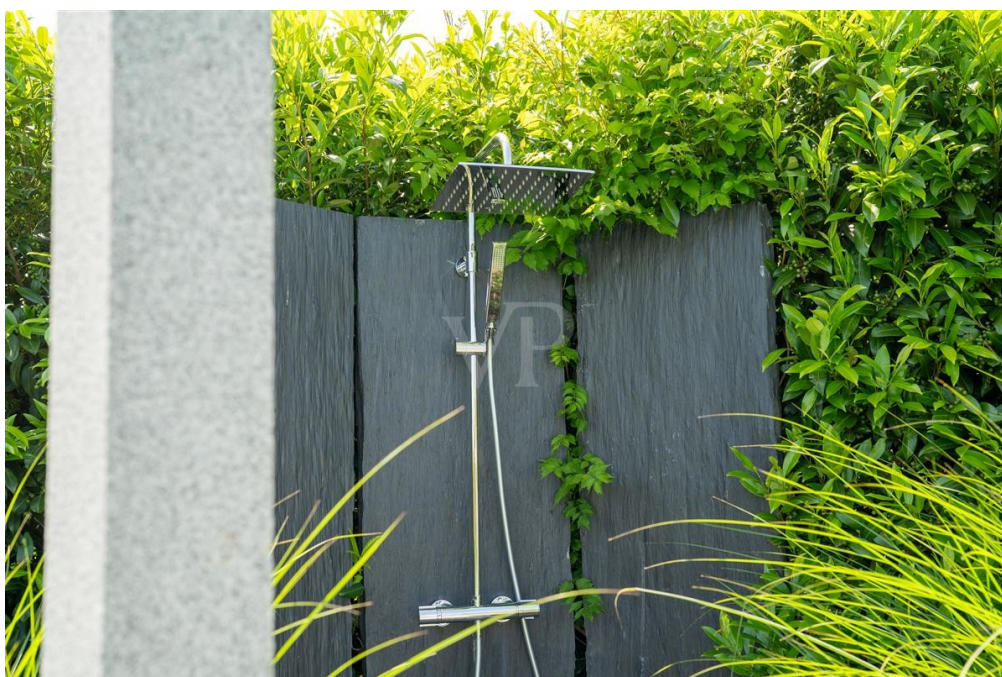
Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad



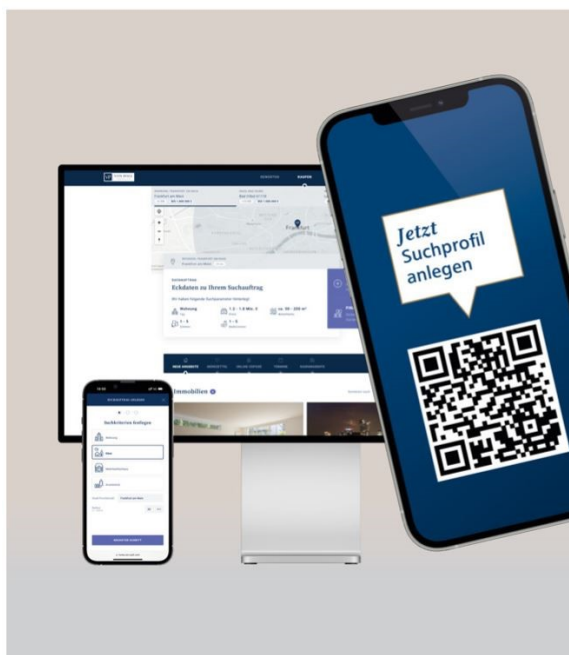
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
Im Top 100  
von 100 Immobilien  
KOBLENZ



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Una primera impresión

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?m<sup>2</sup> Grundstück entfaltet sich ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur, Stil und Privatsphäre. Großzügige ca. 212?m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25211028 - 56235 Ransbach-Baumbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)