

Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

# Modernes Einfamilienhaus für Individualisten in gewachsener Wohngegend

Objektnummer: 24211033



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 964 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

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

Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24211033
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie



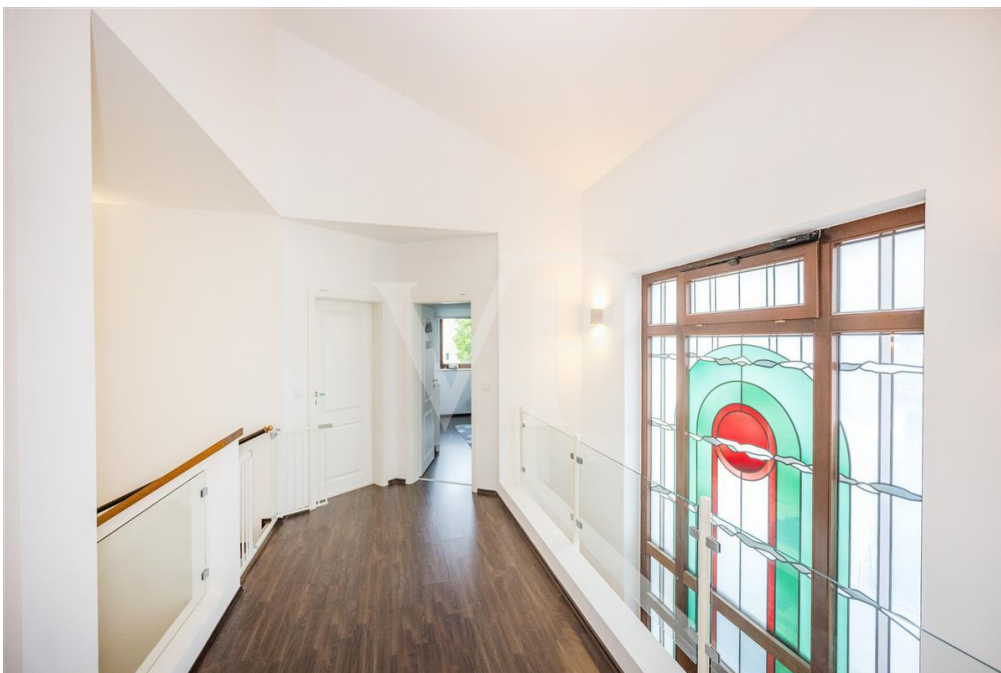
Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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**  
WALDHEIM UND  
KOBLENZ  
2024  
www.focus.de  
IMMOBILIEN

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie

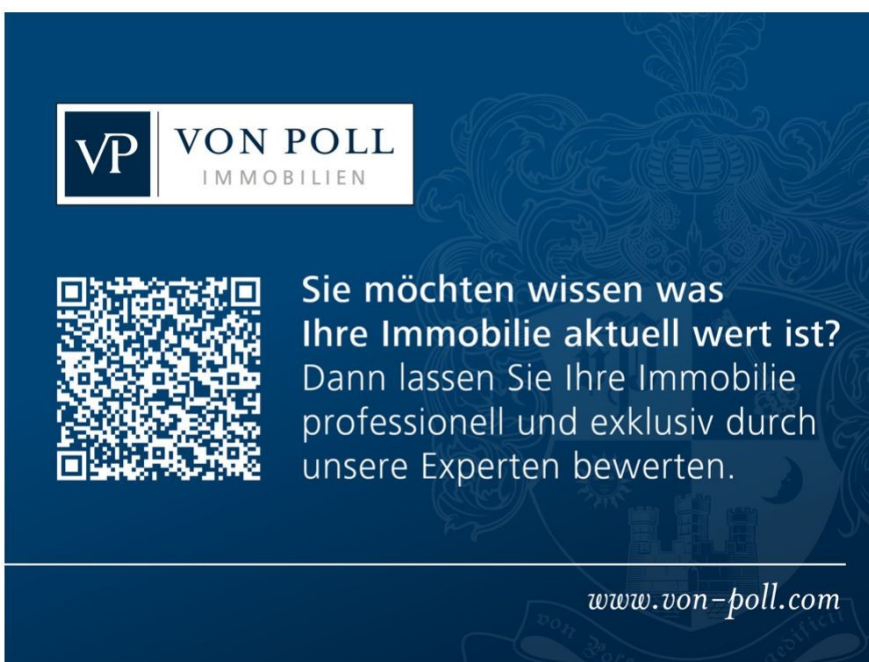


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN


Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



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

**Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach**

## Ein erster Eindruck

Von der Straße aus kaum einsehbar und nur über einen Privatweg zu erreichen, präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus in zweiter Reihe mit zeitloser Architektur, geschickter Raumaufteilung und niveauvoller Ausstattung. Im Jahr 1991 massiv errichtet, steht Ihnen neben einem großzügigen Wohnbereich mit Kamin eine moderne Einbauküche zur Verfügung. Hohe Glasfronten erlauben den Blick in den uneinsehbaren und neu angelegten Garten mit der sonnenverwöhnten Terrasse mit Überdachung. Insgesamt stehen Ihnen im Haus 5 helle Räume zusätzlich zum Wohnbereich zur Verfügung, die individuell als Schlafzimmer oder auch als Büros genutzt werden können. Weitere Highlights des Hauses sind das kürzlich neu sanierte Badezimmer im Obergeschoss, der hauseigene Wellnessbereich mit Dampfsauna, der direkte Zugang zur Garage und der herrliche Blick von der Galerie in den Wohnbereich sowie die bleiverglasten Fensterelemente in der Eingangsdiele. Der Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

**Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach**

## Ausstattung und Details

Weitere Details:

- o Fußbodenheizung im gesamten Haus mit Temperaturreglern in jedem Raum
- o Gas- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (vom Jahr 2023)
- o Badezimmer im Obergeschoss saniert in 2023
- o Dampfsauna mit Ruheraum, großer Dusche mit Guss- Schläuchen, WC
- o Bleiverglaste Fenster im Eingangsbereich
- o Ebenerdiges Wohnen möglich, da 2 Schlafzimmer mit Bad im EG vorhanden sind
- o Gepflegte Einbauküche (Marke: Alno) mit Kochfeld (Induktion) zum Wohnraum hin, Elektro Geräte von Miele
- o TV Anschluss in jedem Raum
- o Obergeschoss mit hohen Decken
- o Gartenzugänge von jedem Raum im Erdgeschoss sowie von der Garage
- o Gartenanlage 2013 neu angelegt und erweitert, Glasüberdachung mit Markise installiert
- o Terrasse in Süd- West Ausrichtung
- o Zugang von der Garage ins Haus
- o Eigene Einfahrt (ca. 200 m<sup>2</sup> vom Grundstück) mit Hof, der vom Käufer nach belieben gestaltet werden kann
- o Das Grundstück ist komplett eingezäunt
- o Garage mit E-Tor sowie Wasser und Heizung
- o 2 PKW- Stellplätze

**Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach**

## Alles zum Standort

Mitten im Kannenbäckerland liegt Ransbach -Baumbach. Die sympathische Stadt im vorderen Westerwald ist bekannt für ihre reizvolle landschaftliche Lage in unmittelbarer Nähe zu Rhein und Mosel. Die Einkaufsmöglichkeiten der Stadt bieten alles, was zum täglichen Bedarf gehört. Neben denen ortsansässigen Kindergärten und Grundschulen sind durch den öffentlichen Nahverkehr weiterführende Schule in der näheren Umgebung problemlos erreichbar, wie die zehn Autominuten entfernte Realschule und das Gymnasium in Höhr-Grenzhausen, sowie der Fachbereich Künstlerische Keramik der Fachhochschule Koblenz. Verkehrslage: Für Pendler besonders interessant ist die unmittelbare Nähe zur Autobahn A48 und A3 und zum ICE Bahnhof in Montabaur, der sie in ca. 30 Minuten mit den Ballungszentren Frankfurt und Köln verbindet. Koblenz erreichen Sie in ca. 20 Minuten.



**Objektnummer: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach**

## Weitere Informationen

**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: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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