

Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

Modernes Einfamilienhaus für Individualisten in gewachsener Wohngegend

Property ID: 24211033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 964 m²

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

At a glance

Property ID	24211033
Living Space	ca. 200 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	575.000 EUR
Commission	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Gas

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property



Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property



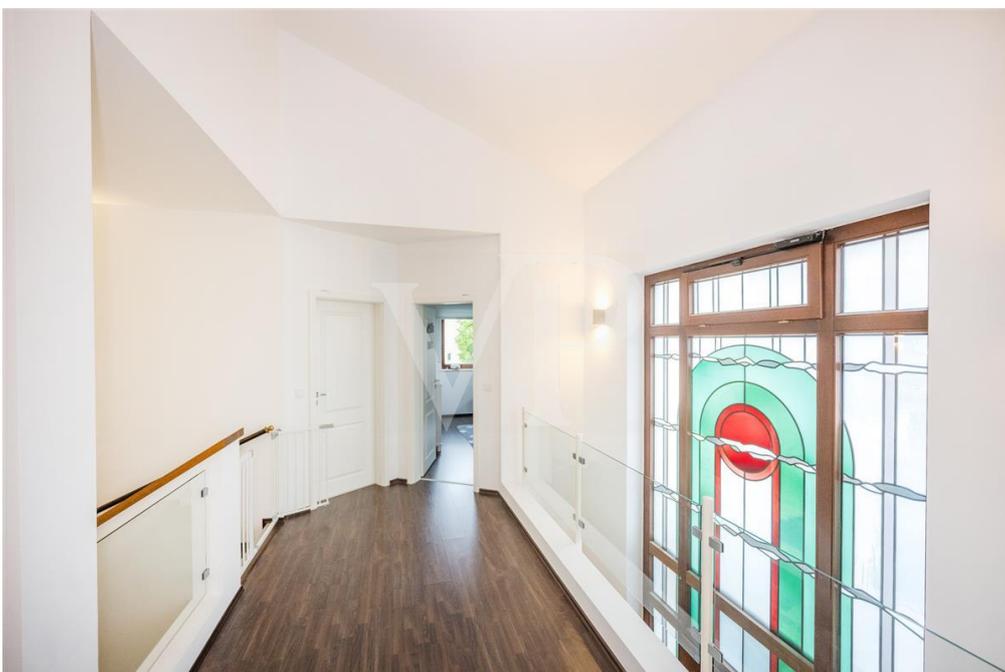
Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property



Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property



Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property



Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property



Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property

A group of approximately 12 team members, including men and women in professional attire, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa in front of large windows that offer a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

FOCUS
TOP
WALDORF-CLUB
KOBLENZ
2024
www.von-poll.com
IMMOBILIEN

VP
Beste Immobilienfirma
2022
★★★★★
Top 1000
Immobilienfirmen
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property

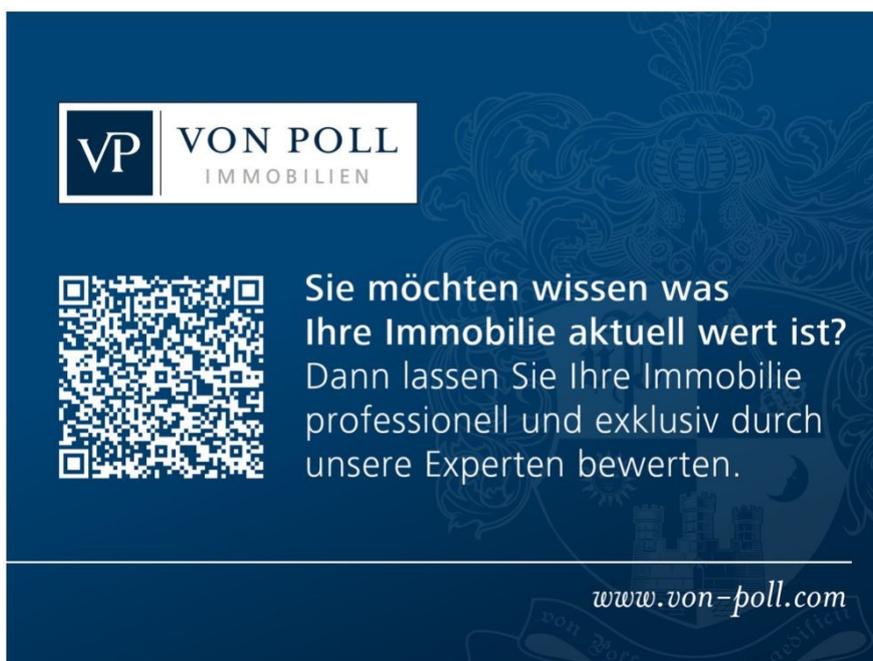


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

The property

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

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

A first impression

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.

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

Details of amenities

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 m² 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

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

All about the location

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.

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

Other information

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.

Property ID: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com