

Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

Modernes Einfamilienhaus für Individualisten in gewachsener Wohngegend

????????? ??????????: 24211033



www.von-poll.com

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 200 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 964 m²

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211033
????????????	ca. 200 m ²
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	7
?????????????? ???	5
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1991
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ??????????

????? ?????????	575.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????????	ca. 95 m ²
???????	
?????????	?????????, WC ??????????????, ?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????



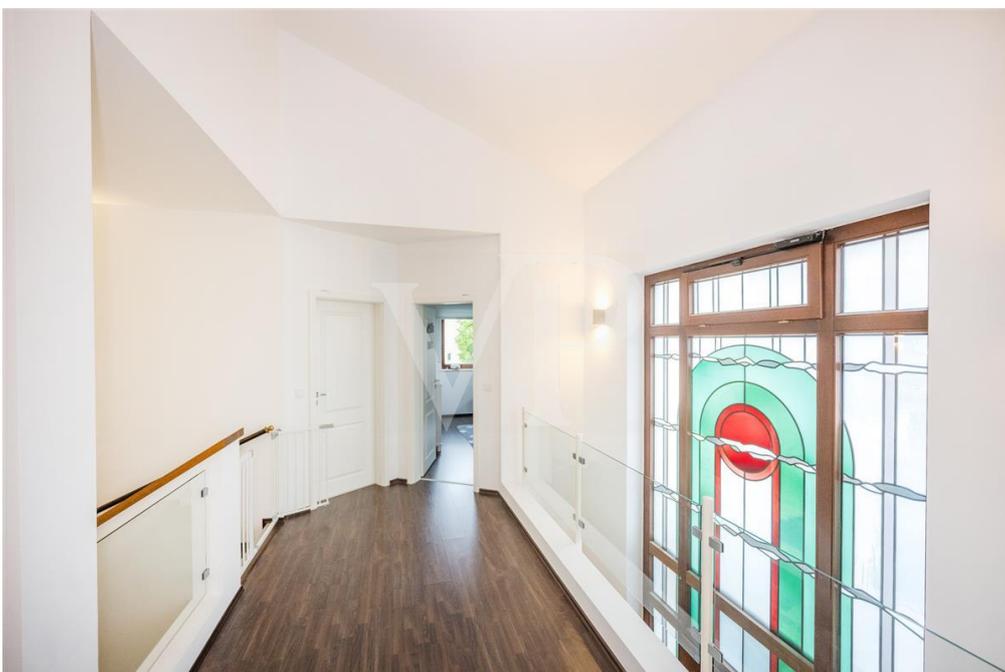
???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????



??????? ???????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ????????



???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????





VON POLL
IMMOBILIEN



FOCUS
TOP
WÄRDIGUNG
IMMOBILIEN
2024

VP
Beste Immobilien
2022
★★★★★
Top 100
Immobilienmakler
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
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

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????

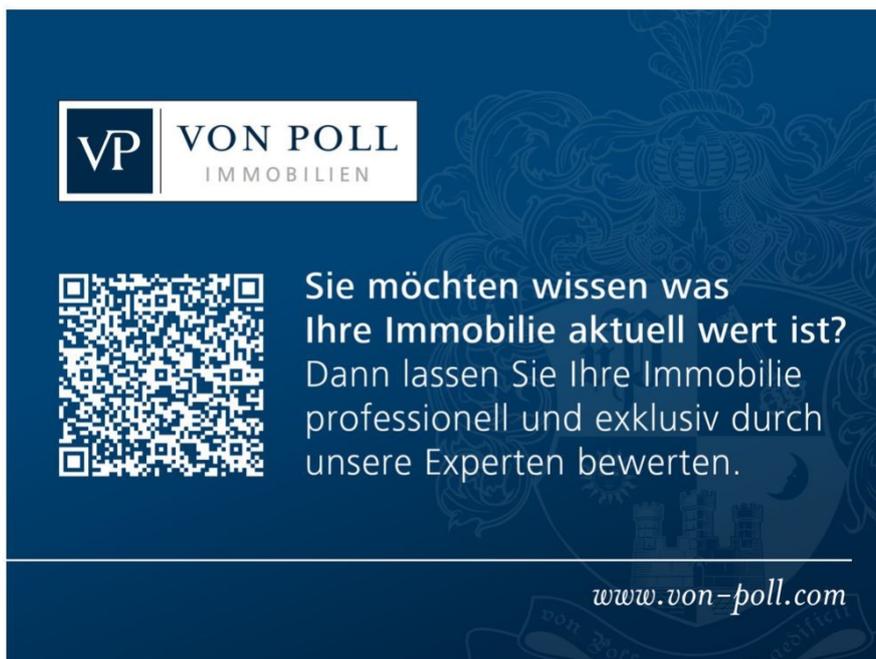


VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

????????????????? ??? ??????????

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

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 24211033 - 56235 Ransbach-Baumbach – Ransbach-Baumbach

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com