

Osterspai

# Gutshof in Alleinlage - saniert - großzügig - stilvoll

Objektnummer: 23014130



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

KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 531 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 48.415 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

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

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Auf einen Blick

Objektnummer	23014130	Kaufpreis	1.980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 531 m <sup>2</sup>	Haustyp	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	14	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Schlafzimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	5		
Baujahr	1745		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage		

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Auf einen Blick: Energiedaten

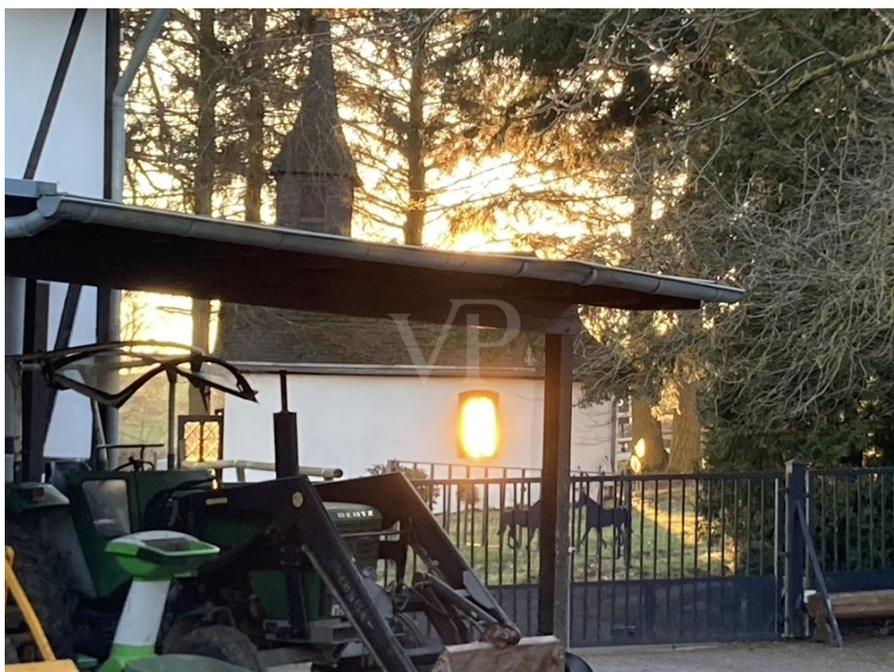
Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



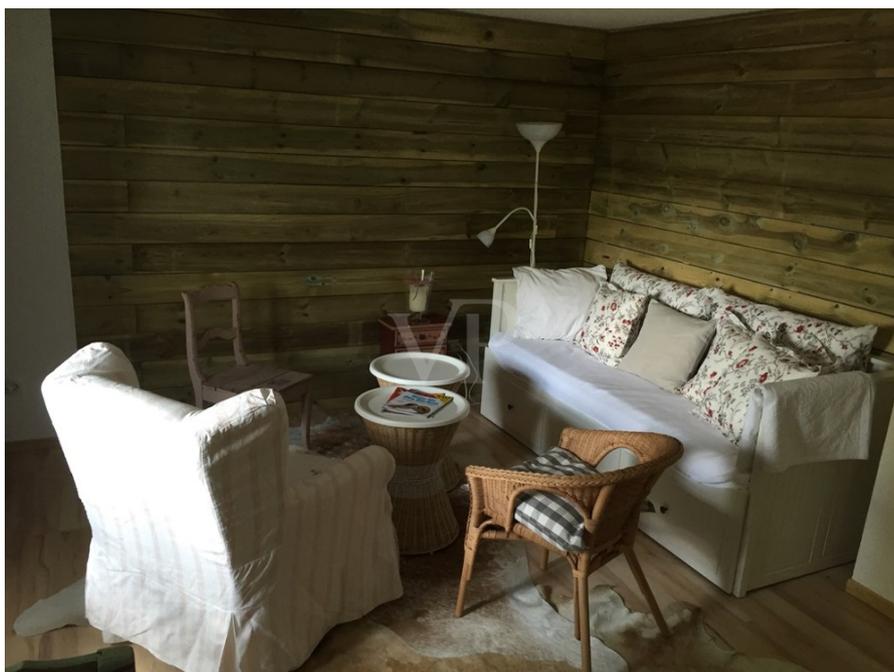
Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



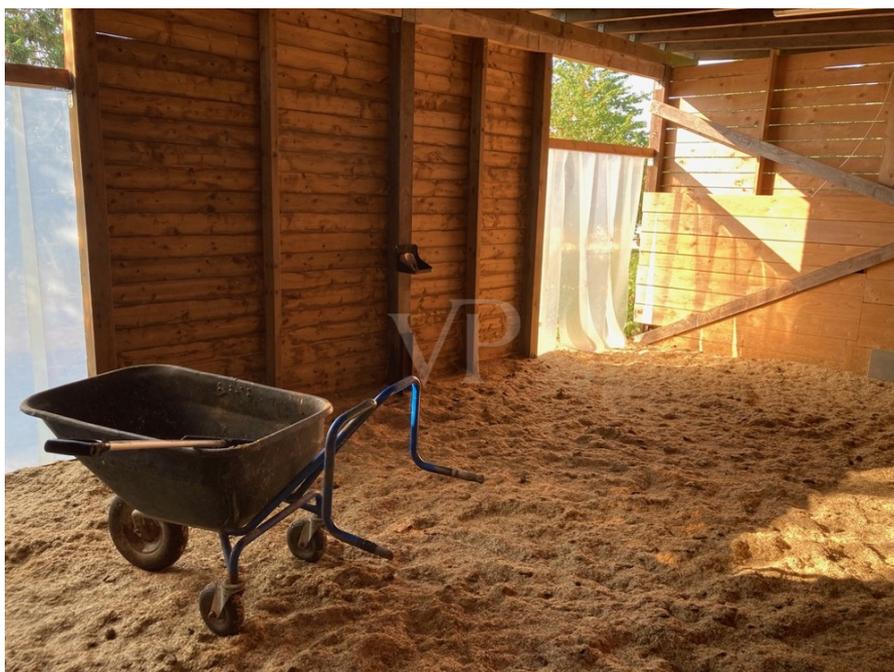
Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a laptop displaying a real estate website interface, a smartphone showing a search profile, and a larger smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' Below it, a sub-headline states 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is provided.

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Die Immobilie



**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  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den 100  
neuesten Top 100  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
PREISGEWANN  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## Ein erster Eindruck

Dieses idyllische Hofgut in Alleinlage mit viel Land, bietet die Möglichkeit zum Wohnen mit Pferde- und Tierhaltung und zusätzlicher Vermietung von Wohnraum oder Ferienappartements im gehobenen Stil. Das überwiegend sanierte und renovierte Hofgut liegt im Außenbereich, hat jedoch zusätzlich einen eigenen veranlagten Bebauungsplan um ggf. Erweiterungsbauten oder Gebäudeeinheiten zu planen. Das herrliche Anwesen ist sehr gepflegt und hat neben dem Pferdebetrieb jedes Jahr Veranstaltungen angeboten wie Seminare, Familienfeste oder Hochzeiten in der Kapelle. Die großzügigen Freiflächen des Innenhofs ( Vierkanthof ) und die Gästeterrasse werden auch gerne für Events genutzt. Ein großer Reitplatz, eine Bewegungshalle und ca. 4,5 Hektar Weidefläche unmittelbar am Hof lassen sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten zu. Hier die Highlights: - ca. 1.650 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche - ca. 4,8 Hektar Grundstück und Weidefläche - Alleinlage - überwiegend 2014 - 2016 saniert und renoviert - Energieträger: Elektro, Holz und Öl - Heizungsarten: Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-/Wärmepumpe, Ofen, offener Kamin, Zentralheizung - Privates Haupthaus mit seperatem Gästebereich - Nebenhaus mit Wohnung und seperatem Gästebereich (Einliegerwohnung ca. 76 m<sup>2</sup>, Ferienappartement ca. 30 m<sup>2</sup>) - insgesamt 5 Zimmer mit 12 Bauernbetten - Bauernstube mit Frühstücksküche für Gäste und kleiner Feuerstelle - 6 Bäder - Kachelofen - Einbaumöbel - natürlicher Weinkeller - weitere ca. 100 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial im Dachstuhl des Haupthauses und Bewegungshalle - 2 Garagen - Carport - Außenstellplätze - geweihte Kapelle - 9 Außenboxen und eine Innenbox - eingezäunte Weideflächen - frostfreie Tränken - Warmwasser-Pferdedusche und Solarium - 2 Offenställe - ca. 1.400 m<sup>2</sup> Bewegungshalle/ Scheune/ Unterstände, Sattelkammer, Werkstatt - großer Reitplatz (25x45 m) mit Flutlicht und Drainagen - Hof ist komplett, außer den Weiden gepflastert - neuwertige 3-Kammer-Kläranlage - Löschwassertanks - 70 m Brunnen mit 65 m Wassersäule

**Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai**

## Alles zum Standort

Die Gemarkung Osterspai (früher auch Osterspey) liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Loreley an und liegt im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Nach Koblenz am Rhein braucht man ca. 25 Autominuten und nach Wiesbaden ca. 50 Autominuten. Der nächste größere Ort mit umfangreicher Infrastruktur ist Nastätten im Taunus und ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 23014130 - 56340 Osterspai

## 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: 23014130 - 56340 Osterspai

## 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)