

Wassenach

# Historisches Herrenhaus im Spätbarockstil

CODICE OGGETTO: 24014112



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

PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 600 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.789 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24014112	Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Superficie netta	ca. 600 m <sup>2</sup>	Casa	Country houses and manors
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	18	Superficie lorda	ca. 500 m <sup>2</sup>
Camere da letto	5	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	3		
Anno di costruzione	1772		

CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

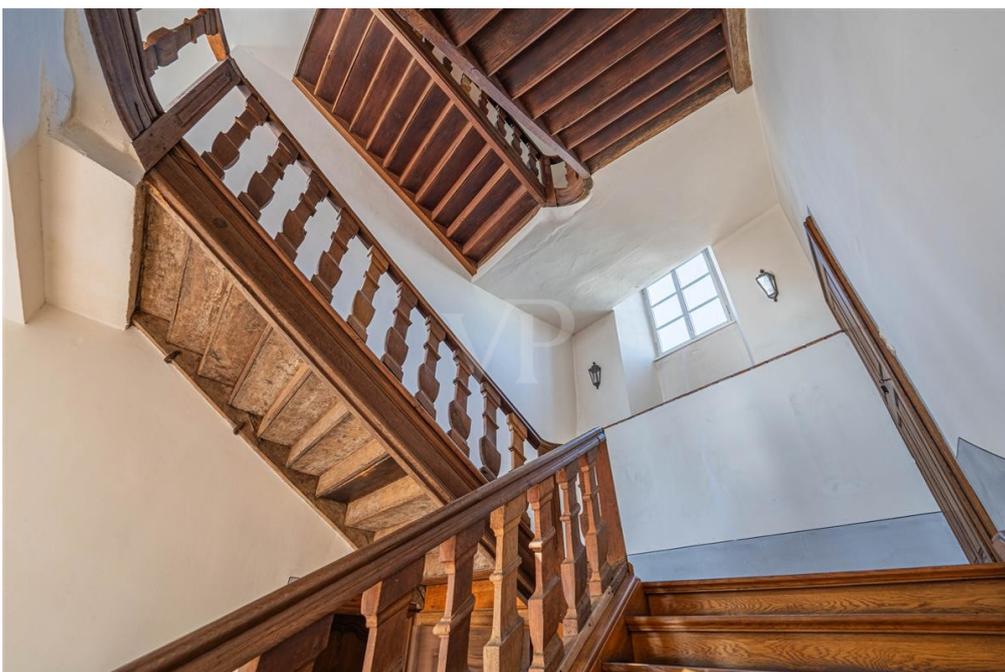
CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

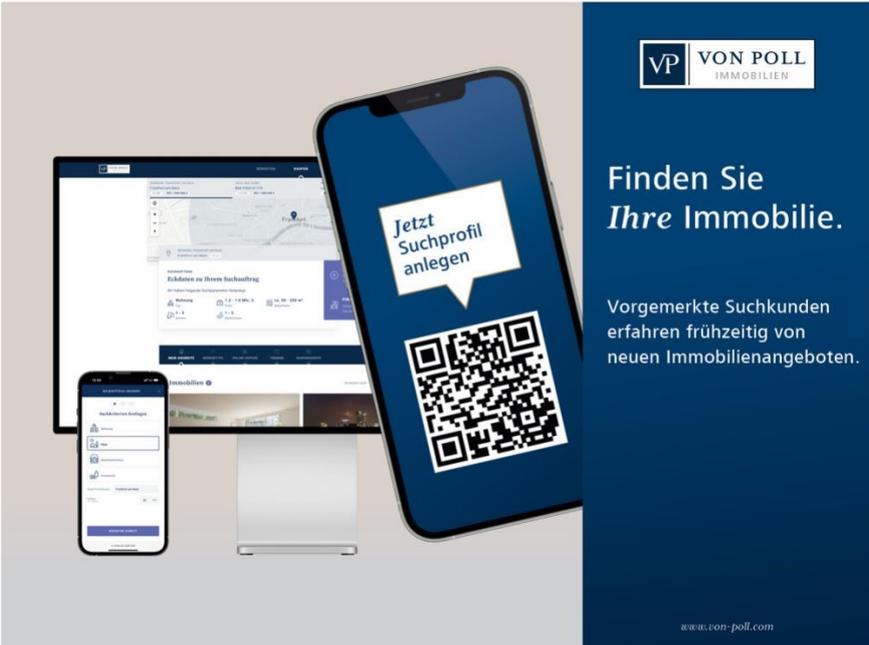
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON DER WIRTSCHAFTS  
KAMMER  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)



**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)

CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## La proprietà



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)

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)

CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach

## Una prima impressione

-Historische Architektur mit einzigartigem Charme- Das prachtvolle Herrenhaus besteht aus zwei Flügeln, die über ein großes Treppenhaus mit einer original erhaltenen Holzterrasse verbunden sind. Die Ausrichtung nach Osten und Südwesten sorgt für eine ideale Sonneneinstrahlung auf die Natursteinterrasse im Innenhof, die das ganze Jahr über zum Verweilen einlädt. In den 1980er Jahren wurde das Gebäude sorgfältig restauriert: Originale Massivholztüren, kunstvoll gearbeitete Stuckelemente und Holzböden wurden entweder originalgetreu erhalten oder nachgebildet. Die Fassade wurde mit mineralischen Farben nach historischem Vorbild gestrichen, während das Dach aus langlebigem Naturschiefer besteht. Die massiven Eichenholzgauben betonen den unverwechselbaren Charakter des Hauses. -Großzügige Raumaufteilung auf mehreren Ebenen- - Erdgeschoss/ Hochparterre: Der Ostflügel beherbergt das Entrée, eine kleine Bibliothek mit historischem Kamin und Marmorboden, sowie das große Wohnzimmer und die Küche. Der Südflügel bietet ein Gästebad sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und einem En-Suite-Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Böden in den Wohnräumen bestehen aus Terrakotta-Fliesen und hochwertigem Massivholzparkett. Eine beeindruckende Freitreppe aus Naturstein führt vom Entrée hinunter zur Kirchstraße, während die Terrasse im Innenhof sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Treppenhaus aus zugänglich ist. Zwei historische Natursteinbrunnen befinden sich neben der Terrasse. - Erstes Obergeschoss: Der Ostflügel dieses Geschosses wird von einem beeindruckenden Saal mit einer Fläche von etwa 130 m<sup>2</sup> dominiert, der einst für Konzerte genutzt wurde. Zusätzlich befinden sich hier drei weitere Räume, darunter ein Zimmer mit aufwändig restaurierten, historischen Wandmalereien. Ein Badezimmer mit separatem Duschaum rundet das Raumangebot ab. Der Südflügel beherbergt vier weitere Räume, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitsräume oder Musikzimmer nutzen lassen. - Zweites Obergeschoss (Mansarde): Auf dieser Ebene finden sich vier Schlafräume und ein Badezimmer mit Dusche. Eines der Zimmer ist mit Anschlüssen für eine Pantry-Küche ausgestattet, was die Möglichkeit bietet, die Mansarde als unabhängigen Wohnbereich zu gestalten. Eine großzügige Diele verbindet die Zimmer miteinander. Ein weiterer Dachboden mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet zusätzliche Ausbaumöglichkeiten. - Drittes Obergeschoss: Über eine Treppe in der Mansarde gelangt man in den oberen Dachboden, der zur Zeit freisteht. - Keller: Der beeindruckende Burgkeller mit Tonnengewölbe bietet drei freigelegte Räume, die aktuell als Weinkeller, Lager und Heizungsraum dienen. Der Zugang erfolgt sowohl über das Treppenhaus als auch über die Toreinfahrt. -Nebengebäude und Gartenanlagen- Auf dem Anwesen befindet sich ein weiteres Gebäude im Stil eines englischen Cottages, das aus Naturstein erbaut und mit Naturschiefer gedeckt ist. Das Erdgeschoss beherbergt

eine Gartenwerkstatt sowie Lagerräume, während das Obergeschoss zusätzlichen Stauraum bietet. Am Rand des Grundstücks steht eine ehemalige Kegelbahn, die heute als Lagerraum und rustikales Grillhaus mit angeschlossener Terrasse genutzt wird. Der große Garten ist durch eine Natursteinmauer vom Innenhof getrennt und über ein schmiedeeisernes Tor zugänglich. Ein zentraler Brunnen aus Muschelkalk und ein großer Mühlstein, der als Gartentisch dient, verleihen dem Garten eine besondere Atmosphäre. Hohe Eichen und Nadelbäume umrahmen das Grundstück und sorgen für Privatsphäre. Eine imposante Natursteinmauer mit Schießscharten schützt das Anwesen zur Straße hin, während zwei zusätzliche Gärten mit Rasenflächen, Obstbäumen und gepflasterten Wegen den Außenbereich abrunden. -Fazit- Dieses Herrenhaus bietet eine einzigartige Möglichkeit, ein Stück Geschichte inmitten einer idyllischen und exklusiven Lage zu erwerben. Die großzügigen Wohnflächen, der historische Charme und das Potenzial zur individuellen Gestaltung machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel. Ob als repräsentatives Privatanwesen, luxuriöses Ferienhaus oder kultureller Veranstaltungsort – dieses Anwesen lässt keine Wünsche offen.

**CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach**

## Tutto sulla posizione

Dieses eindrucksvolle, unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus aus dem 18. Jahrhundert wurde auf den Grundmauern einer mittelalterlichen Burg im Stil des Spätbarocks errichtet. Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit altem Baumbestand, in einer ruhigen Lage nahe dem Laacher See, einem beliebten Ausflugsziel in der Vulkaneifel. Die Immobilie liegt in einem anerkannten Erholungsort mit etwa 1.100 Einwohnern. Der Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Supermarkt und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, und zahlreiche Wanderwege beginnen direkt vor der Haustür. Die Stadt Andernach am Rhein, etwa 10 Kilometer entfernt, bietet weiterführende Schulen, ein umfangreiches kulturelles Angebot, Kliniken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Freizeitmöglichkeiten wie Camping, Minigolf und Seebad sowie das berühmte Kloster Maria Laach sind in etwa fünf Autominuten oder mit einer kurzen Wanderung erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung ist exzellent: Die Autobahnen A61 und A48 sind in kurzer Zeit erreichbar ( Koblenz ca. 25 km und Bonn ca. 45 km ). Bahnhöfe in Brohl, Bad Breisig und Andernach sorgen für weitere Mobilität. Auch zur wunderbaren Mosel und zur Ahr ist es nicht weit. Der weltweit bekannte Nürburgring ist mit dem Auto in einer halben Stunde zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24014112 - 56653 Wassenach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
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)