

Lahnstein

# Teilsaniertes Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten und viel Potenzial in Aussichtslage

Objektnummer: 25014084



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

**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 589 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein**

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

Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014084	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Baujahr	1959	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein

## 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**  
WALDORF'S  
AGENTS  
2024  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VERMITTLER

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Kunden

Teil 2023  
des Top 100  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
REKORDWERT  
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: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie

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!



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

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte besteht aus zwei Wohneinheiten und befindet sich im ruhigen Lahnsteiner Stadtteil Friedland.**

**Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 60 m<sup>2</sup> großen 3-Zimmer-Wohnung, welche derzeit vermietet ist.**

**Im Ober- sowie Dachgeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit, welche als Maisonette-Wohnung genutzt werden kann.**

**Diese Einheit wurde vollständig entkernt und befindet sich aktuell im Rohbau-Zustand. Damit eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnideen ohne Einschränkungen zu verwirklichen.**

**Ob großzügiger Loft-Charakter, modernes Raumkonzept oder klassische Aufteilung - hier können Sie sofort mit der Umsetzung Ihrer Pläne beginnen.**

**Besonderheiten:**

- neue, doppelverglaste Kunststoff-Fenster im gesamten Haus**
- neues Dach inkl. Dämmung**
- Photovoltaikanlage**
- neue Elektrik**
- Vorbereitung einer Fußbodenheizung im Ober- und Dachgeschoss**
- elektrische Rollläden**
- Kaminanschluss 2. Obergeschoss**
- Aussichts-Terrasse + Balkon im Obergeschoss**
- Terrasse + kleiner Garten im Erdgeschoss**
- großzügiger, sonniger Garten mit Terrasse**
- Aussichtslage**
- zwei massive Garagen**

**Verwirklichen Sie Ihre persönliche Wohnvision und schaffen Sie ein Zuhause, welches perfekt zu Ihnen passt.**

**(Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.)**

**Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **Alles zum Standort**

**Am Zusammenfluss von Rhein und Lahn, an den Grenzen zu Westerwald und Taunus, zwischen Mittelrhein und Nassauer Land liegt die schöne Stadt Lahnstein. Mit rund 19.000 Einwohnern finden Sie eine sympathische, zentral gelegene Stadt.**

**Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe.**

### **Verkehrsanbindung:**

**Lahnstein verfügt über ideale öffentliche Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zur B42, mit Anschluss an die B9 und A61, sowie die A48 und A3 ist man in einer Autostunde in Köln und Frankfurt.**

**Das Zentrum von Lahnstein, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung.**

**Über die B42 ist man in fünf Minuten in der Koblenzer Innenstadt.**

**Objektnummer: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## 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: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Bender**

---

**Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz**

**Tel.: +49 261 - 97 36 907 0**

**E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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