

Lahnstein

# Repräsentatives Haus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 25014135



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

KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 696 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

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

Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014135
Wohnfläche	ca. 262 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	998.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	127.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





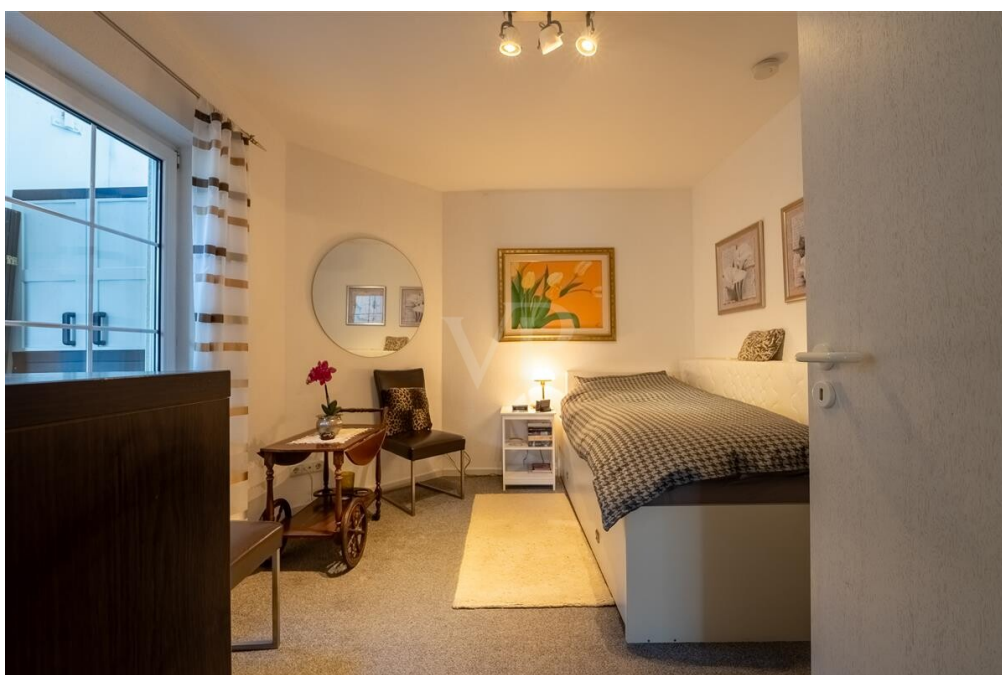
Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
Kaufobjekte  
Kaufobjekte  
2024  
Kaufobjekte  
Kaufobjekte  
Kaufobjekte

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
5 Sterne  
Beste Immobilienmakler  
2023  
5 Sterne  
Beste Immobilienmakler  
2023  
5 Sterne

**Capital**  
ANALYSE  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne

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)



Objektnummer: 25014135 - 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!

**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: 25014135 - 56112 Lahnstein

# Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



**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)

Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung steht in einer der beliebtesten Lagen in Lahnstein. Das Grundstück befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, nur wenige Autominuten von der Koblenzer City entfernt. Das individuell geplante Haus beeindruckt durch seine durchdachte Bauweise und einem großen Wintergarten mit Poolanlage.

Hier sind die Hauptmerkmale für anspruchsvolles Wohnen:

- bevorzugte Wohnlage in SW-Ausrichtung
- repräsentative Immobilie mit Einliegerwohnung
- nur wenige Autominuten vom Koblenzer Zentrum entfernt
- Grundstück ca. 696 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Haus: ca. 189 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 73 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche ca. 370 m<sup>2</sup>
- insgesamt 11 Zimmer
- Wintergarten mit Schwimmbad und Sauna
- Fenster mit Sicherheitsglas ausgestattet
- Pavillon
- mehrere Terrassenbereiche
- ENPAL-Solaranlage mit Speicher
- separate Wallbox
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung
- neuwertige Gaszentralheizung mit Brennstoffzelle
- Kamin beidseitig einsehbar
- Wasserentkalkungsanlage
- Glasfaser liegt in der Straße

Objektnummer: 25014135 - 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 16.000 Einwohnern finden Sie eine sympathische, zentral gelegene Stadt. Die Stadt bietet vom Kindergarten bis hin zum Gymnasium und zur Musikschule viele Bildungseinrichtungen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Koblenz am Rhein ist nur wenige Autominuten entfernt.

### Verkehrsanbindung:

Lahnstein verfügt über ideale öffentliche Verkehrsanbindung, nur 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Durch die Nähe zur B42, mit Anschluss an die B9 und A61, sowie die A48 und A3 ist man in ca. einer Autostunde und zwanzig Minuten in Köln und Frankfurt.

Objektnummer: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 127.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25014135 - 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)