

Lahnstein

# Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in zentraler Lage

Objektnummer: 25211052



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

**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein**

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

Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |   |
|--------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25211052               | Kaufpreis                     | 239.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 107 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 2                      | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                      |                               |   |
| Badezimmer   | 1                      |                               |   |
| Baujahr      | 1950                   |                               |   |
|              |                        | Modernisierung /<br>Sanierung | 2023  |
|              |                        | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                        | Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche  |

Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 187.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2031     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1950                        |

Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



**VP 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)

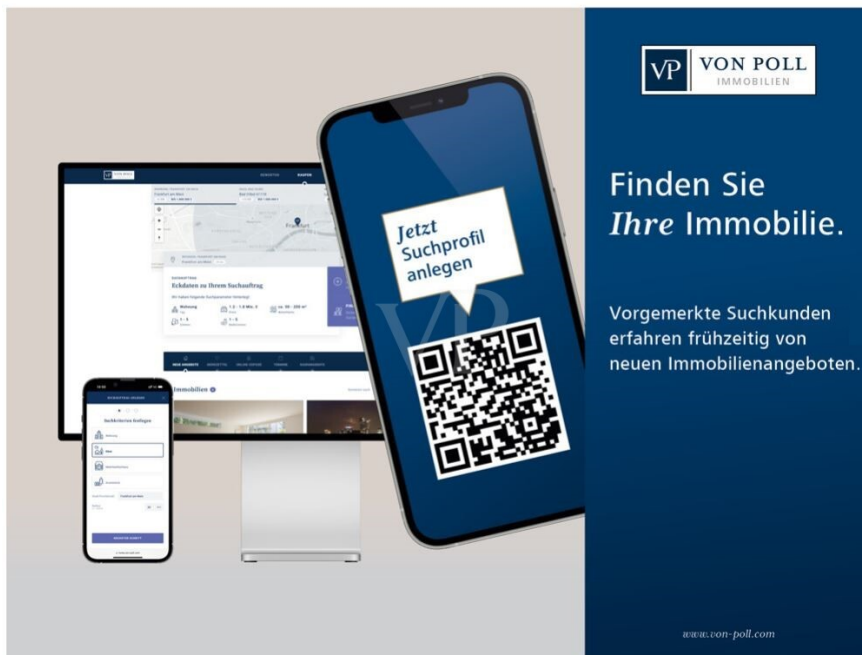
**FOCUS TOP**  
WALDORF & PARTNER  
2024  
DIE 100 BESTEN IMMOBILIEN  
MKT. #102

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
DIE 100 BESTEN  
IMMOBILIEN  
MKT. #102  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
HIGHLIGHTS BY  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie




**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**


Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein

## 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)

**Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige und modernisierte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zweiparteienhaus in zentraler Lage von Lahnstein. Das ursprüngliche Gebäude aus ca. 1950 wurde 1992 um einen Anbau erweitert und verbindet charmantes "Altbau"-Ambiente mit zeitgemäßen Ausstattungsdetails und einem durchdachten Grundriss auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung besticht durch hohe Decken bis ca. 3 m sowie einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit angrenzender, 2021 neu gestalteter Einbauküche. Der Zugang zur Terrasse im Innenhof bietet eine sichtgeschützte Außenfläche mit Blick auf die Burg Lahneck – ideal zum Entspannen. Das Duschbad wurde 2023 modernisiert und ist mit einem separaten WC getrennt voneinander.

Öffentliche Parkplätze stehen an der Straße zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Singles oder Kapitalanleger, die eine gut geschnittene und modernisierte Wohnung suchen.

**Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Ausstattung und Details

- Fußboden mit Laminat in ca. 2014 neu verlegt und Fliesen im Badezimmer
- Gas- Zentralheizung von ca. 2009
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Zweifach-Isolierverglasung aus ca. 1992
- Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer
- Terrassenanteil im Innenhof mit Blick auf die Burg
- Anbau des Schlafzimmers aus ca. 1992 mit Wandisolierung aus ca. 2013
- Satellitenanschluss
- Beamer- Leinwand im Wohnbereich
- Teilweise Smarthome- Steuerung

**Objektnummer: 25211052 - 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 Stadt bietet vom Kindergarten bis hin zum Gymnasium und zur Musikschule viele Bildungseinrichtungen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs

### 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 ca. einer Autostunde und 20 Minuten in Köln und Frankfurt.

**Objektnummer: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25211052 - 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)