

Lehmen

# Schmuckstück an der Mosel! Gepflegtes Einfamilienhaus mit Gewerbefläche in schöner Lage

Objektnummer: 26014059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 668.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.221 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehmen**

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

**Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26014059                  |
| Wohnfläche   | ca. 288 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 668.000 EUR                                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises   |
| Bauweise    | Massiv                                                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Befuerung Gas

Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehmen

## Die Immobilie



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)



VON POLL  
REAL ESTATE

Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehen

## 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  
AKTUELLER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**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)

**Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehmen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage von Lehmen.

Das Einfamilienhaus wurde im modernen Landhausstil errichtet, der sich durch alle Räumlichkeiten zieht.

**Besonderheiten:**

- moderner Landhausstil
- bodentiefe Fenster
- 5 Schlafzimmer
- Gästebereich mit Bad-en-Suite
- 2 Balkone
- sonniger Garten mit großzügiger Terrasse und separatem Grillplatz

Zum Verkaufsobjekt gehört ebenfalls ein angrenzendes, ehemals betriebenes Café. Die gastronomisch genutzten Räumlichkeiten sind Bestandteil der Immobilie und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Benutzung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine massiv errichtete Garage und 3 Freiplätzen.

(Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht.)

**Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehen**

## **Alles zum Standort**

**Lehen ist eine Weinbaugemeinde an der Untermosel in Rheinland-Pfalz, etwa 19 km von Koblenz entfernt.**

**Der Ort besteht aus Lehen am Moselufer und Moselsürsch auf den Höhen. Bekannt für Weinbau, Wanderwege und den romanischen Glockenturm aus dem 12. Jahrhundert.**

**Lehen ist über die B 49 gut an Koblenz und Cochem angebunden. Die A 61 ist in wenigen Kilometern erreichbar. Zudem gibt es einen Bahnhof an der Moselstrecke (KBS 690), mit regelmäßigen Verbindungen nach Koblenz und Trier. Buslinien ergänzen den Nahverkehr.**



**Objektnummer: 26014059 - 56332 Lehmen**

## 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 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: 26014059 - 56332 Lehmen**

## **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)**