

Lahnstein

# Idyllic country house in a fantastic secluded location – pure peace and quiet!

*Property ID: 25014078*



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

**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.348 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## At a glance

Property ID	25014078
Living Space	ca. 156 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	170.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2035	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1996

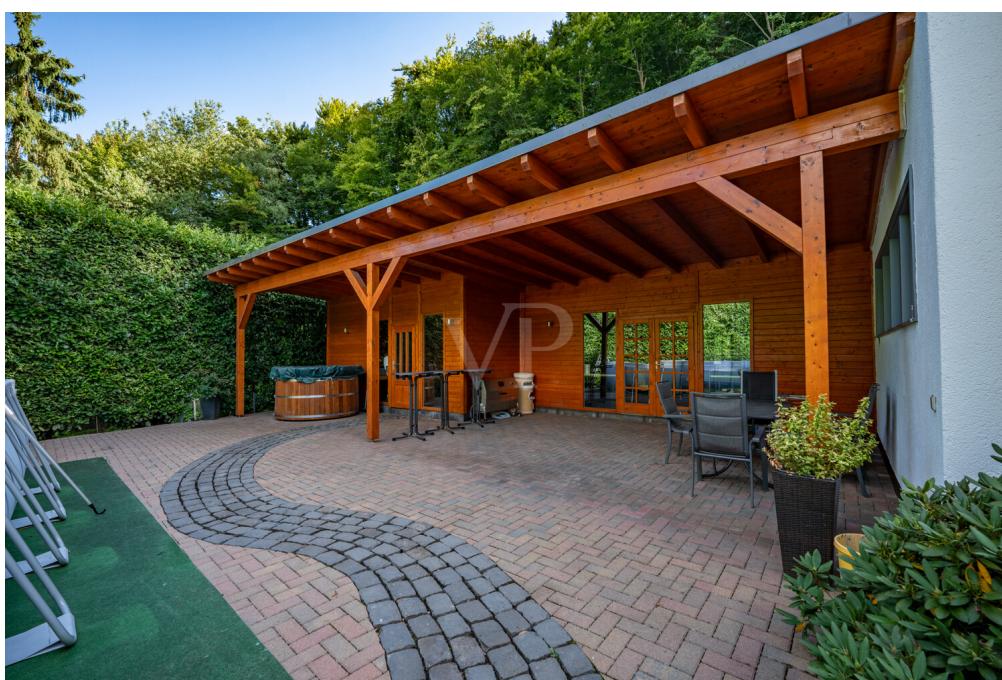
Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



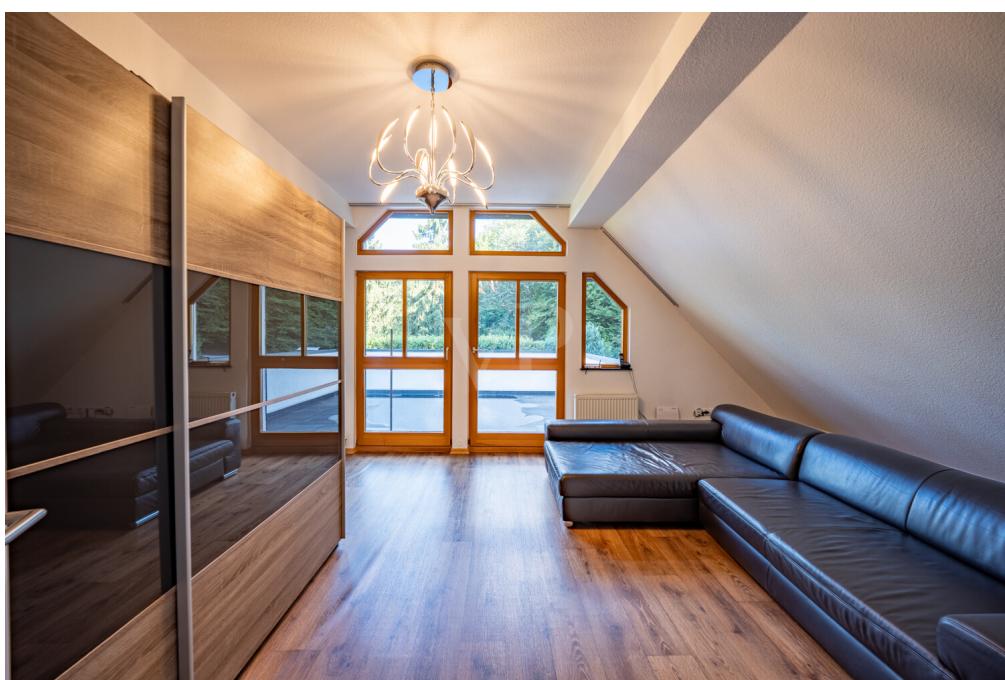
Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



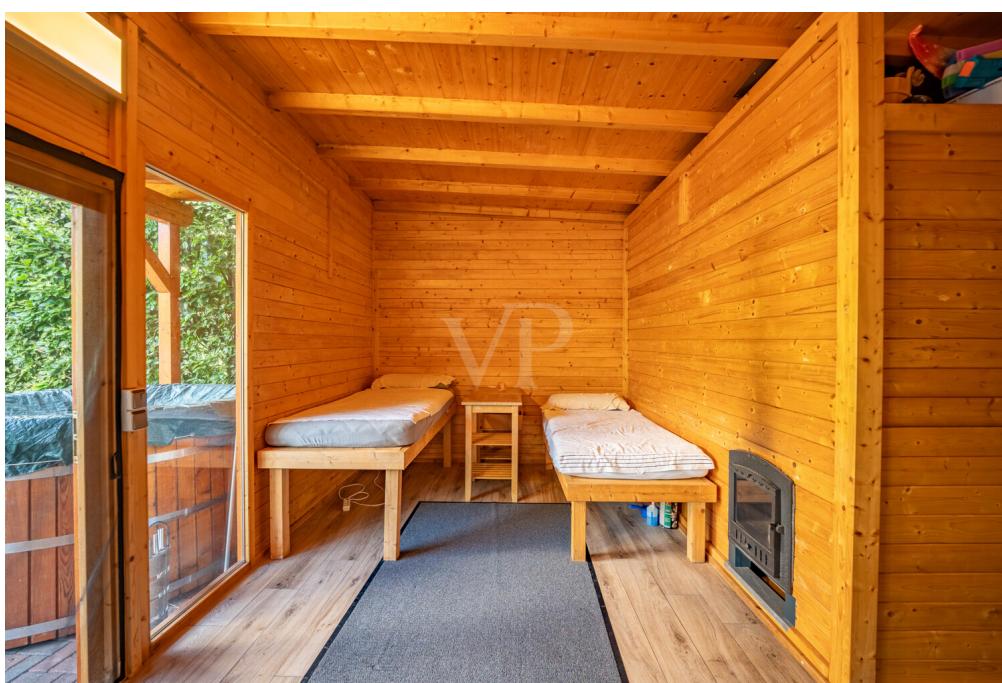
Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



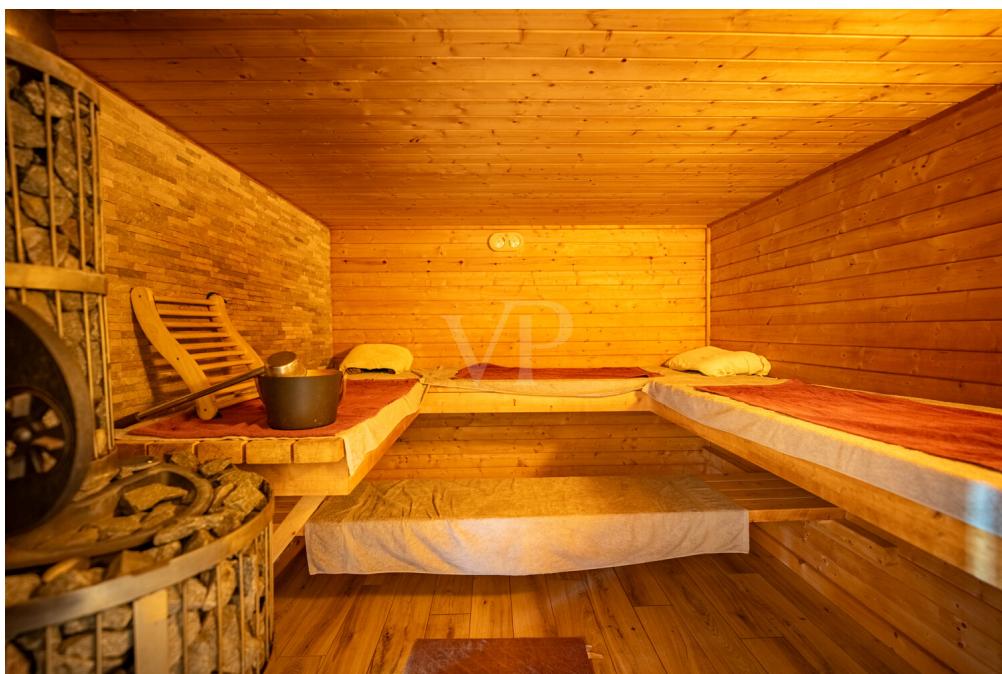
Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

FOCUS  
TOP  
AGENTEN  
KOBLENZ  
2024

VON POLL  
IMMOBILIEN  
2022

Capital  
WALD-KOMPLEX  
Top-Makler-Koblenz  
5 ★★★★★  
Honorable  
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)

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## The property

**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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP** | 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!

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

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

## The property



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone showing a search profile creation screen, and a larger smartphone displaying a QR code. A speech bubble on the larger phone screen says "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## A first impression

Nestled amidst nature, this exclusive country house enjoys an idyllic elevated position in Lahnstein. The original construction year is unknown; a permitted reconstruction/complete renovation and refurbishment took place in 1993. Thanks to ongoing modernization and renovation work, the property is in excellent condition. Special features: - Secluded location in nature - Country house character - Good, spacious layout - One bedroom on the ground floor allows for single-level living - 3 bedrooms + additional bathroom on the upper floor - Fitted kitchen - Fireplace - Attached summer kitchen with brick wood-fired oven, additional oven, and gas hob - Sauna house including sauna for approx. 4 people, wellness area, and shower - Spacious sun terrace - Sunny garden areas - Additional leased land (approx. 5,492 m<sup>2</sup>) - Fully developed property (connection to sewer, water, and electricity) - Keeping chickens, horses, sheep, etc. is possible. A double garage and approx. 7 additional open parking spaces complete this special offer.

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Details of amenities

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1993: Umbau, Komplett-Sanierung
- 1993/1995: Ausbau Dachgeschoss
- 1999: neue Holzfenster, doppelverglast
- 1999: Elektrik neu
- 2007: Garagenbau, Doppelgarage
- 2007: Hauptrenovierung (Böden, Decke, Wände)
- 2008: Anbau/Ausbau Wintergarten Erdgeschoss
- 2012: neuer Kamin
- 2016: Erneuerung Bad Obergeschoss
- 2017: Anbau Sommerküche
- 2018: Anbau Saunahaus
- 2020: neue Heizung

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## All about the location

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.

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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