

Lahnstein

# Partially renovated two-family house with great potential in a scenic location

*Property ID: 25014084*



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

**PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 589 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein**

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

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## At a glance

Property ID	25014084	Purchase Price	180.000 EUR
Living Space	ca. 137 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 51 m <sup>2</sup>
Year of construction	1959	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

**Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property



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  
AGENCY  
2024  
TOP 100  
AGENTS

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
1. Platz in Koblenz  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
AGENTS  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
REALESTATE  
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)

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

## The property

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)

**Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **A first impression**

**This solidly built semi-detached house comprises two residential units and is located in the quiet Friedland district of Lahnstein. The ground floor features a 60 m<sup>2</sup> three-room apartment, which is currently rented. The upper and attic floors contain a second residential unit, which can be used as a maisonette. This unit has been completely gutted and is currently in shell condition. This offers you the rare opportunity to realize your individual living ideas without limitations. Whether you envision a spacious loft-like feel, a modern room concept, or a classic layout – you can begin implementing your plans immediately. Special features: - New, double-glazed PVC windows throughout the house - New roof including insulation - Photovoltaic system - New electrical wiring - Preparation for underfloor heating on the upper and attic floors - Electric roller shutters - Fireplace connection on the second floor - Terrace with views and balcony on the upper floor - Terrace and small garden on the ground floor - Spacious, sunny garden with terrace - Scenic location - Two solid garages. Realize your personal vision of homeownership and create a home that perfectly suits you. (The energy performance certificate was not yet available at the time of publication and will be provided later.)**

**Property ID: 25014084 - 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 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.

**Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## Other information

**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.

**Property ID: 25014084 - 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)**