

Lahnstein

Repräsentatives Haus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

Property ID: 25014135



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 998.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 262 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 696 m²

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

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

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

At a glance

Property ID	25014135	Purchase Price	998.000 EUR
Living Space	ca. 262 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11		
Bedrooms	5		
Bathrooms	3		
Year of construction	1985	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	127.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.12.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



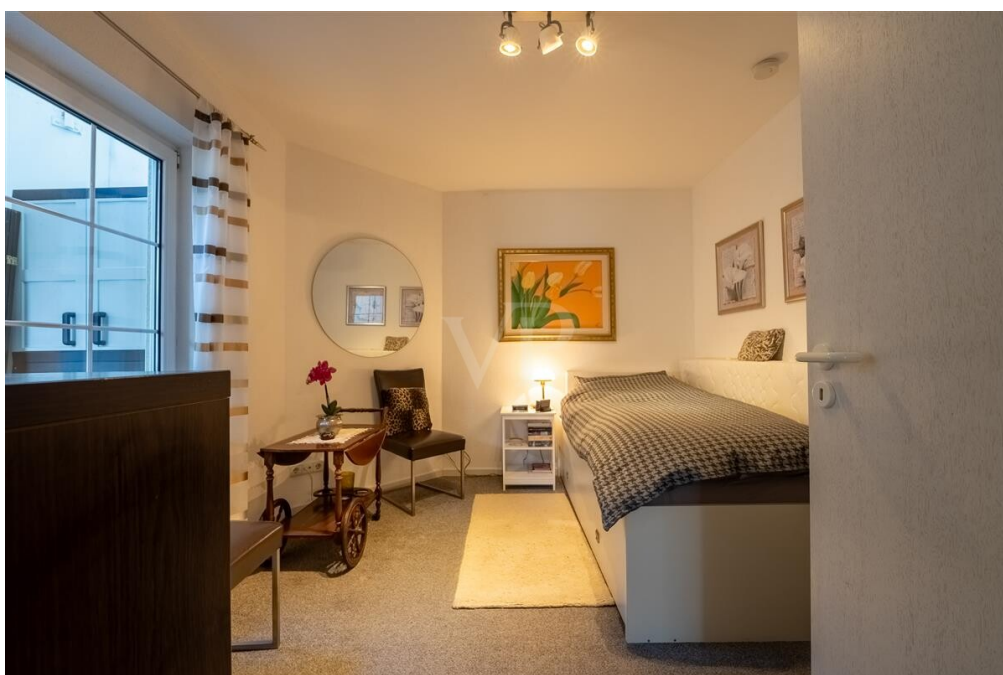
Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property



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

FOCUS TOP
NATIONALES
KUNDENREISER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

Capital
ANALYSE
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property

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

 **VON POLL**
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

The property

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

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

A first impression

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 m²
- Wohnfläche Haus: ca. 189 m²
- Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 73 m²
- Bruttogrundfläche ca. 370 m²
- 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

Property ID: 25014135 - 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 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.

Property ID: 25014135 - 56112 Lahnstein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 127.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 25014135 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com