

Lahnstein

## Casa de campo idílica en una ubicación fantástica y aislada: ¡pura paz y tranquilidad!

*Número de propiedad: 25014078*



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

**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.348 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25014078
Superficie habitable	ca. 156 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Demanda de energía final	170.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.04.2035	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1996

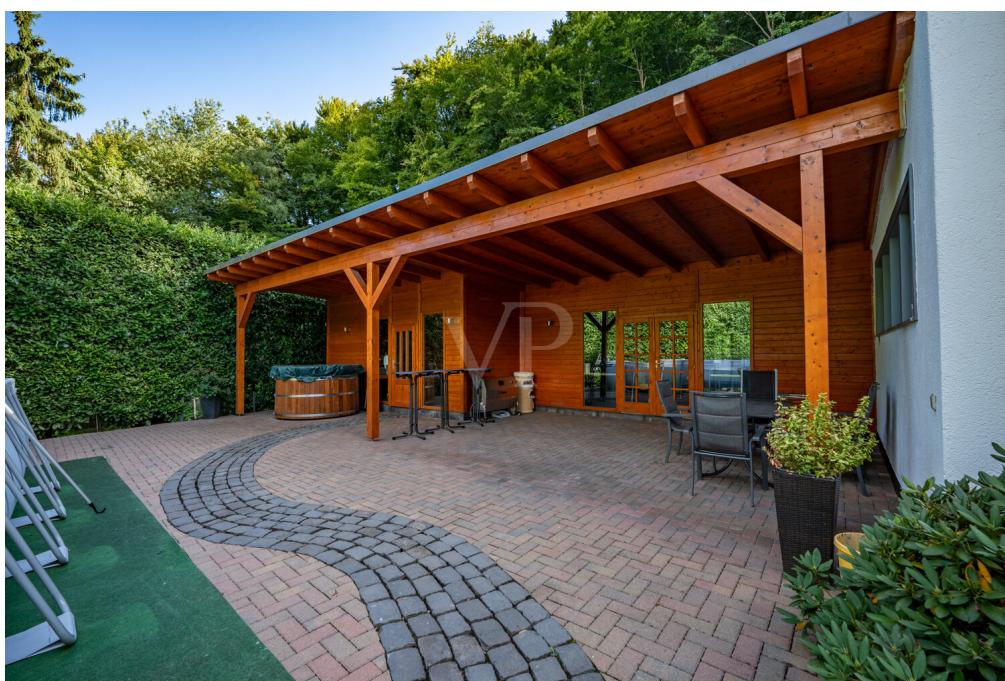
Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



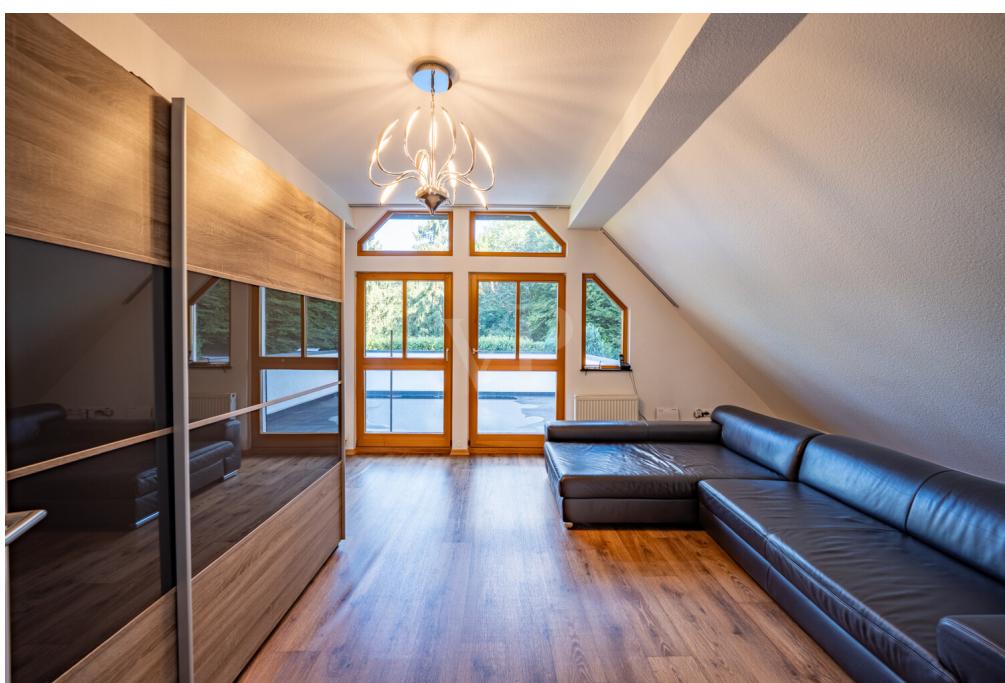
Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



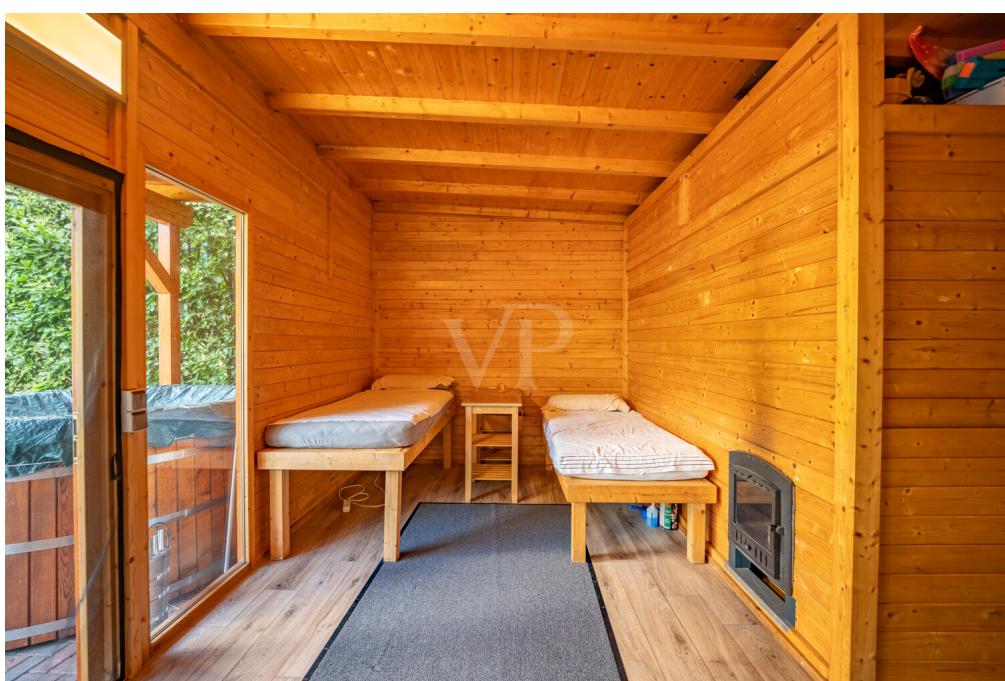
Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



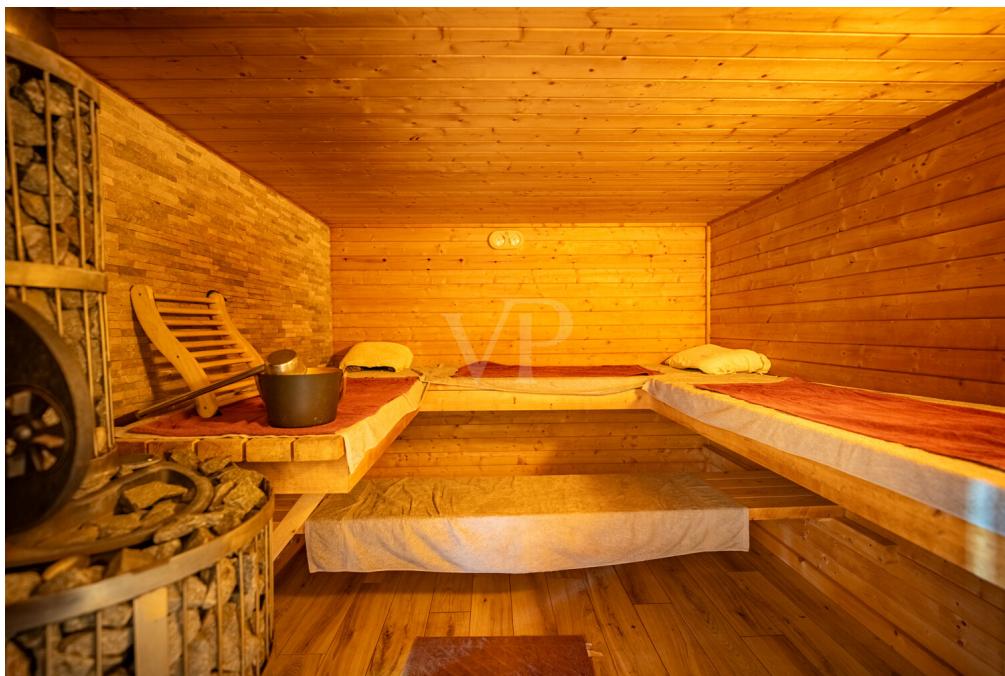
Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



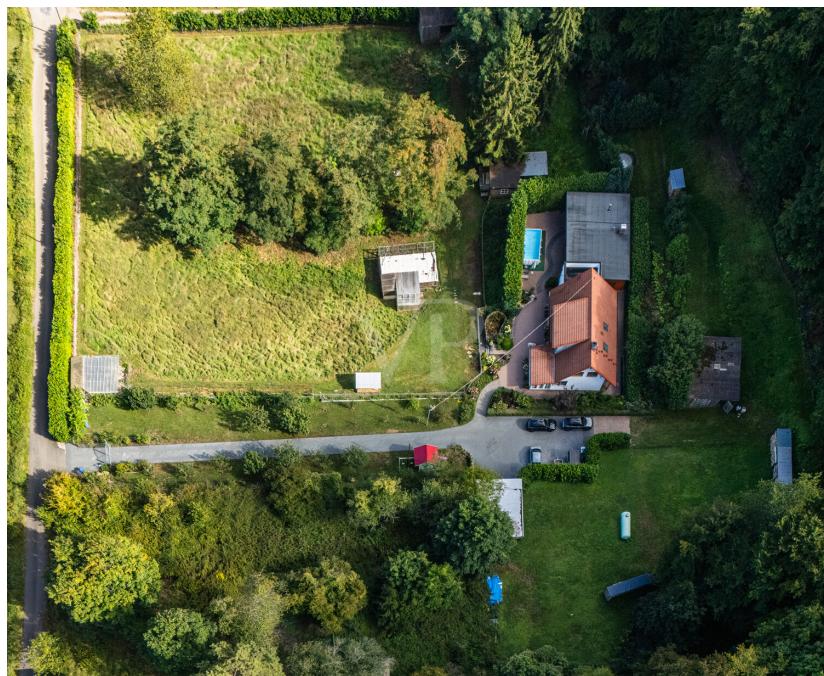
Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



A group photograph of the Von Poll Immobilien team. Ten professionals, dressed in formal business attire (dark suits and blazers), are posed in two rows on a light-colored sofa. The background shows a large window with a view of a city skyline. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image area.

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

A vertical column of awards and recognitions. From top to bottom: 1. A Focus magazine award badge for 'TOP NATIONALER IMMOBILIENMAKKLER 2024'. 2. A gold circular badge for 'Beste Immobilien-Agentur 2023' with a 5-star rating. 3. A Capital magazine award badge for 'Top-Makler Koblenz' with a 5-star rating. 4. A small text box at the bottom right of the column.

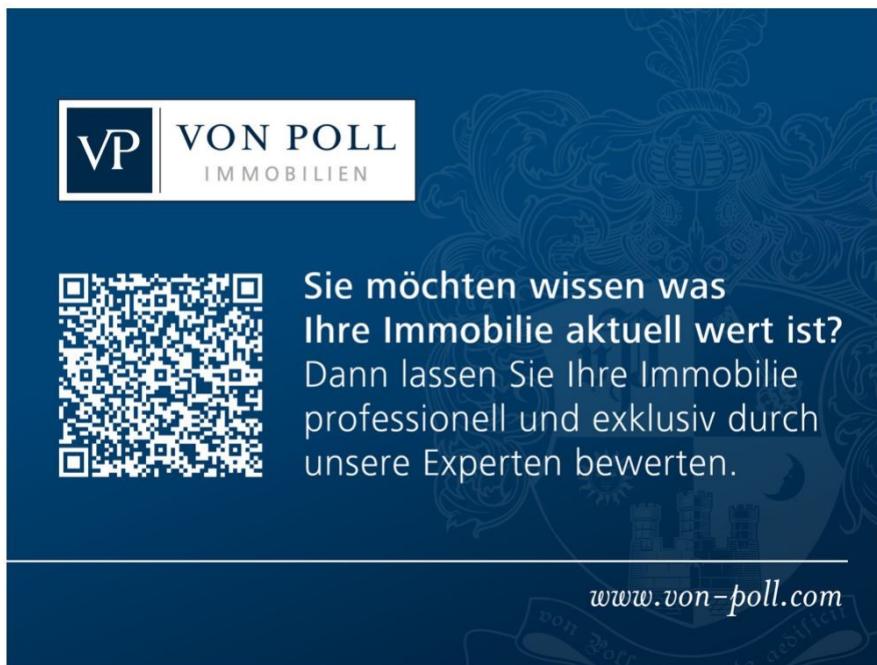
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

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

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

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



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®

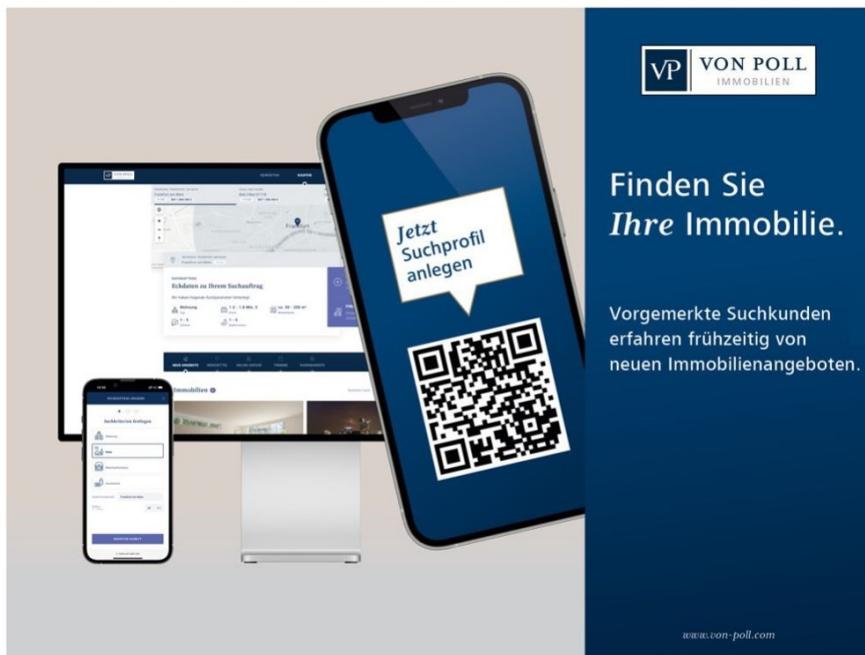
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

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

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Una primera impresión

Enclavada en plena naturaleza, esta exclusiva casa de campo goza de una idílica ubicación elevada en Lahnstein. Se desconoce el año de construcción original; una reconstrucción/renovación completa permitida se llevó a cabo en 1993. Gracias a las continuas obras de modernización y renovación, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones. Características especiales: - Ubicación aislada en plena naturaleza - Carácter de casa de campo - Distribución amplia y agradable - Un dormitorio en la planta baja permite una vida en un solo nivel - 3 dormitorios + baño adicional en la planta superior - Cocina equipada - Chimenea - Cocina de verano anexa con horno de leña de ladrillo, horno adicional y placa de gas - Casetas de sauna con sauna para aprox. 4 personas, zona de bienestar y ducha - Amplia terraza - Zonas ajardinadas soleadas - Terreno adicional arrendado (aprox. 5492 m<sup>2</sup>) - Propiedad completamente urbanizada (con conexión a alcantarillado, agua y electricidad) - Posibilidad de criar gallinas, caballos, ovejas, etc. Un garaje doble y aprox. 7 plazas de aparcamiento abiertas adicionales completan esta oferta especial.

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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