

Lahnstein

# Casa de dos familias parcialmente renovada con gran potencial en una ubicación pintoresca.

*Número de propiedad: 25014084*



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

**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 137 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 589 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

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

Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25014084
Superficie habitable	ca. 137 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

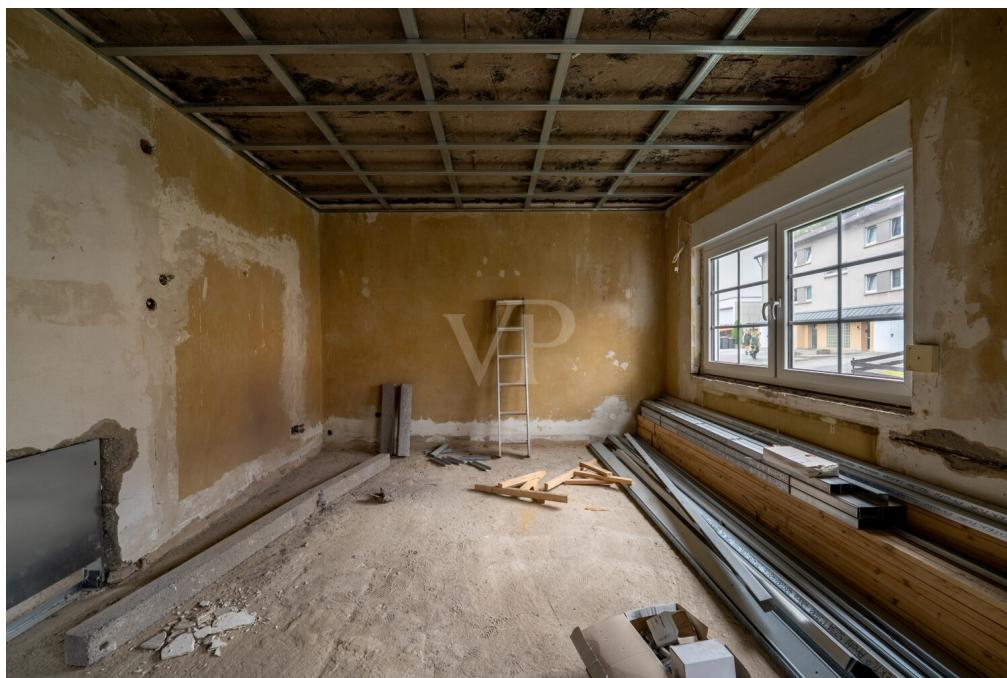
Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



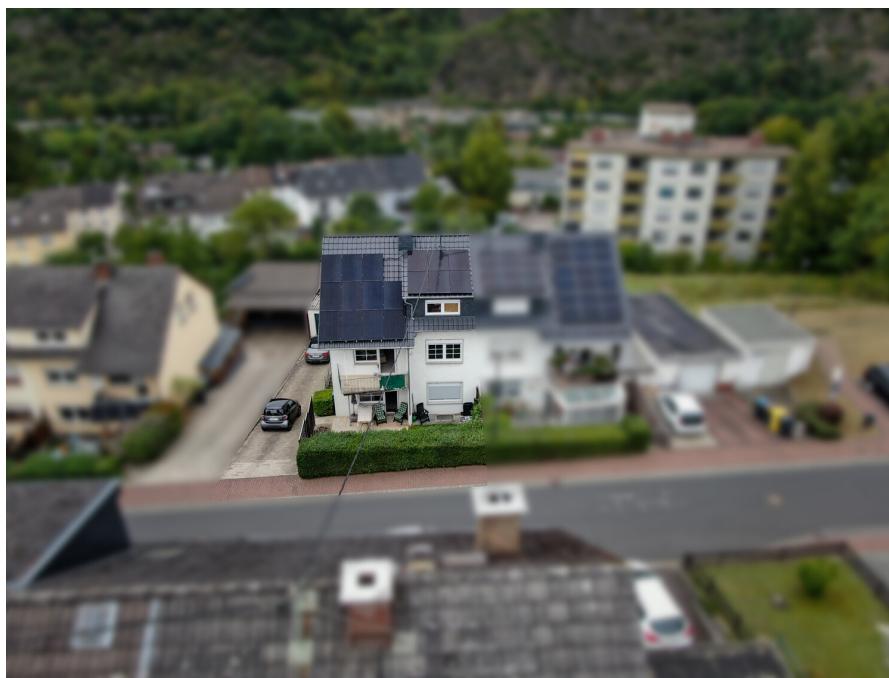
Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad

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 MEDIENPREIS 2024

Capital Top Makler Kölnerland 2023

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)

Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



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

The advertisement features a large smartphone in the foreground displaying a QR code and a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, there's a laptop and a smaller smartphone, both showing the Von Poll Immobilien website interface. To the right, a dark blue sidebar contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the sidebar, the website address "www.von-poll.com" is listed.

Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Una primera impresión

Esta casa adosada de sólida construcción consta de dos viviendas y se encuentra en el tranquilo barrio de Friedland, Lahnstein. La planta baja cuenta con un apartamento de tres habitaciones de 60 m<sup>2</sup>, actualmente alquilado. Las plantas superior y ático albergan una segunda vivienda, que puede utilizarse como dúplex. Esta vivienda ha sido completamente remodelada y se encuentra en estado de obra. Esto le ofrece la excepcional oportunidad de hacer realidad sus ideas de vivienda sin limitaciones. Ya sea que visualice un espacioso ambiente tipo loft, un concepto de espacio moderno o una distribución clásica, puede empezar a implementar sus planes de inmediato.

Características especiales:

- Ventanas nuevas de PVC con doble acristalamiento en toda la casa
- Techo nuevo con aislamiento
- Sistema fotovoltaico
- Cableado eléctrico nuevo
- Preinstalación para suelo radiante en las plantas superior y ático
- Persianas eléctricas
- Conexión para chimenea en la segunda planta
- Terraza con vistas y balcón en la planta superior
- Terraza y pequeño jardín en la planta baja
- Amplio y soleado jardín con terraza
- Ubicación privilegiada
- Dos garajes de gran tamaño.

Haga realidad su visión personal de ser propietario y cree un hogar a su medida. (El certificado de eficiencia energética aún no estaba disponible en el momento de esta publicación y se proporcionará más adelante.)

Número de propiedad: 25014084 - 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 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.

Número de propiedad: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Otros datos

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25014084 - 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)