

Lahnstein

## Apartamento modernizado de 2 habitaciones con terraza en una ubicación central.

Número de propiedad: 25211052



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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25211052 - 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: 25211052 - 56112 Lahnstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25211052
Superficie habitable	ca. 107 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1950

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.03.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	187.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La propiedad





Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La propiedad





Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La propiedad





Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



**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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
KUNDENRAT  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
MAGAGET  
IMT - 1000

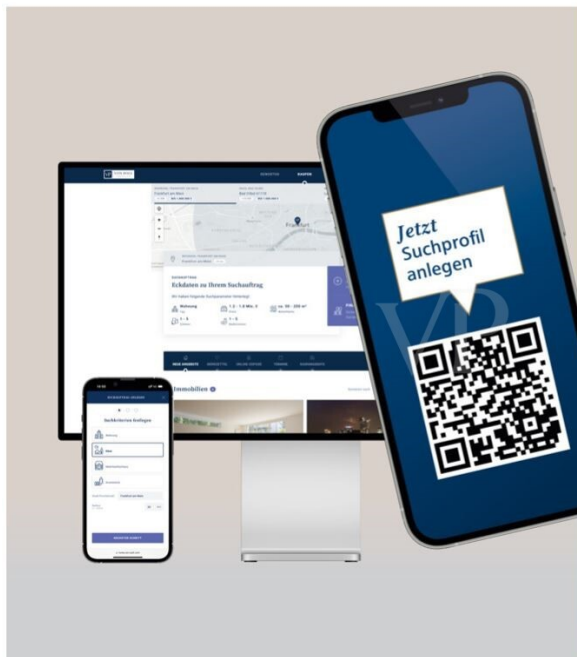
**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
wurde das Team  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
mit dem  
NATIONALEN  
KUNDENRAT  
2024  
als  
BESTE IMMOBILIEN  
MAGAGET  
IMT - 1000  
ausgezeichnet.

**Capital**  
REALTY AWARD  
2023  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
wurde das Team  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
mit dem  
NATIONALEN  
KUNDENRAT  
2024  
als  
BESTE IMMOBILIEN  
MAGAGET  
IMT - 1000  
ausgezeichnet.



Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

# La propiedad

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



Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Una primera impresión

Este espacioso y modernizado apartamento en planta baja se encuentra en una casa de dos familias bien mantenida en una ubicación céntrica en Lahnstein. El edificio original, que data de alrededor de 1950, fue ampliado en 1992 y combina encantadores elementos de época con comodidades contemporáneas y una distribución impecable en aproximadamente 107 metros cuadrados de espacio habitable. El apartamento cuenta con techos altos de hasta aproximadamente 3 metros y un amplio salón-comedor de planta abierta con una cocina equipada contigua, recién instalada en 2021. El acceso a la terraza del patio ofrece un espacio exterior apartado con vistas al castillo de Lahneck, ideal para relajarse. El baño se modernizó en 2023 e incluye un aseo independiente. Hay aparcamiento público disponible en la calle. Este apartamento es ideal para parejas, solteros o inversores que buscan una vivienda moderna y bien diseñada.

Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Detalles de los servicios

- Fußboden mit Laminat in ca. 2014 neu verlegt und Fliesen im Badezimmer
- Gas- Zentralheizung von ca. 2009
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Zweifach-Isolierverglasung aus ca. 1992
- Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer
- Terrassenanteil im Innenhof mit Blick auf die Burg
- Anbau des Schlafzimmers aus ca. 1992 mit Wandisolierung aus ca. 2013
- Satellitenanschluss
- Beamer- Leinwand im Wohnbereich
- Teilweise Smarthome- Steuerung

Número de propiedad: 25211052 - 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: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.3.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Número de propiedad: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)