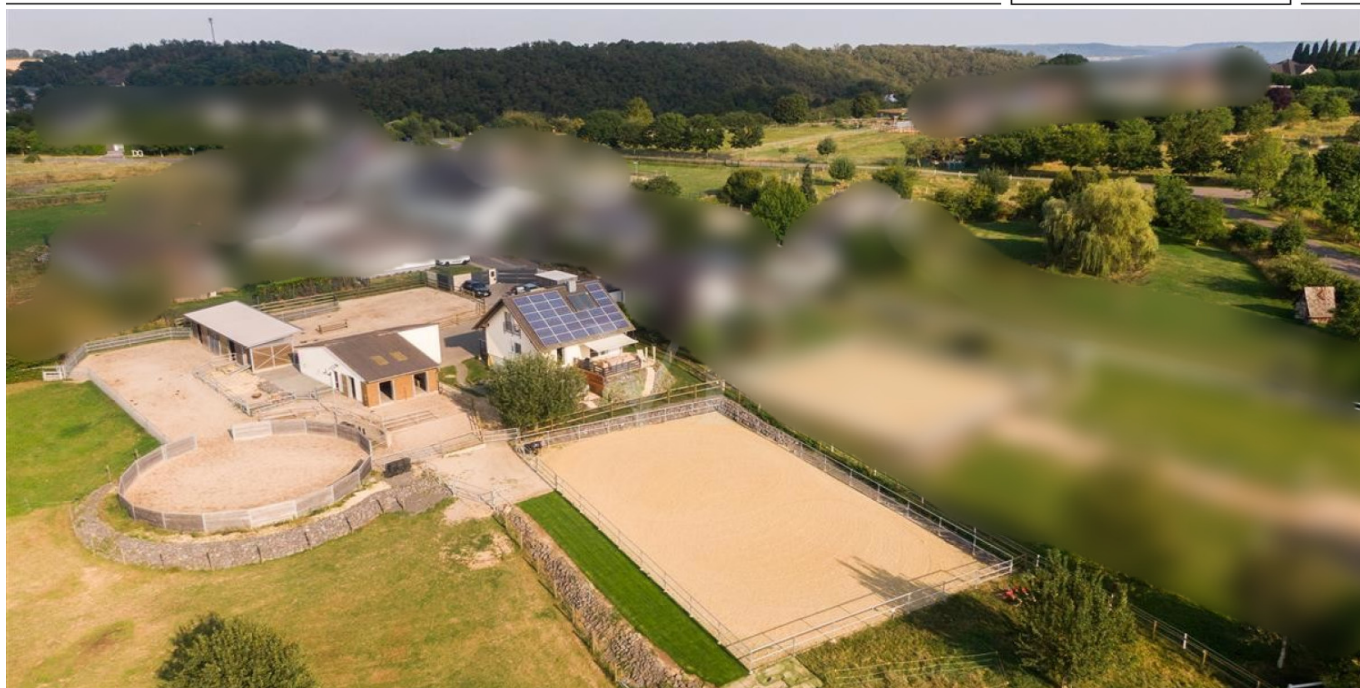


Lonnig

# Maison individuelle lumineuse avec installations équestres modernes

*CODE DU BIEN: 24014108*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.957 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24014108                      |
| Surface habitable      | ca. 142 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2001                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 875.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2017  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Surface de plancher          | ca. 61 m²   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Granulé              | Consommation finale d'énergie                         | 68.50 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 08.03.2034           | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Pellet               | Année de construction selon le certificat énergétique | 2001                                  |

CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonngig

## La propriété





CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## La propriété



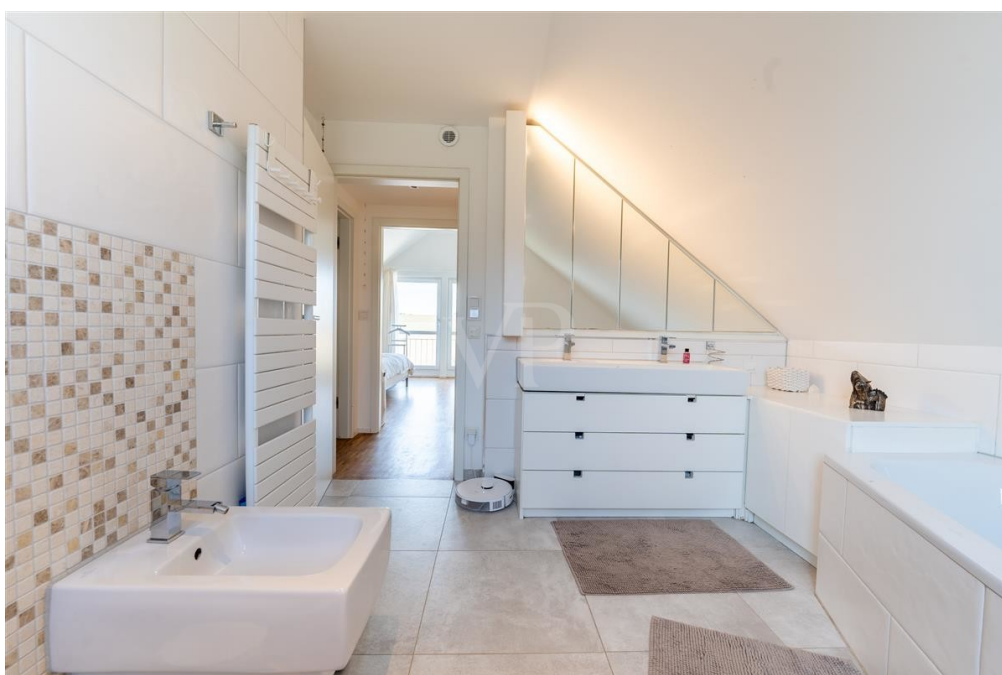
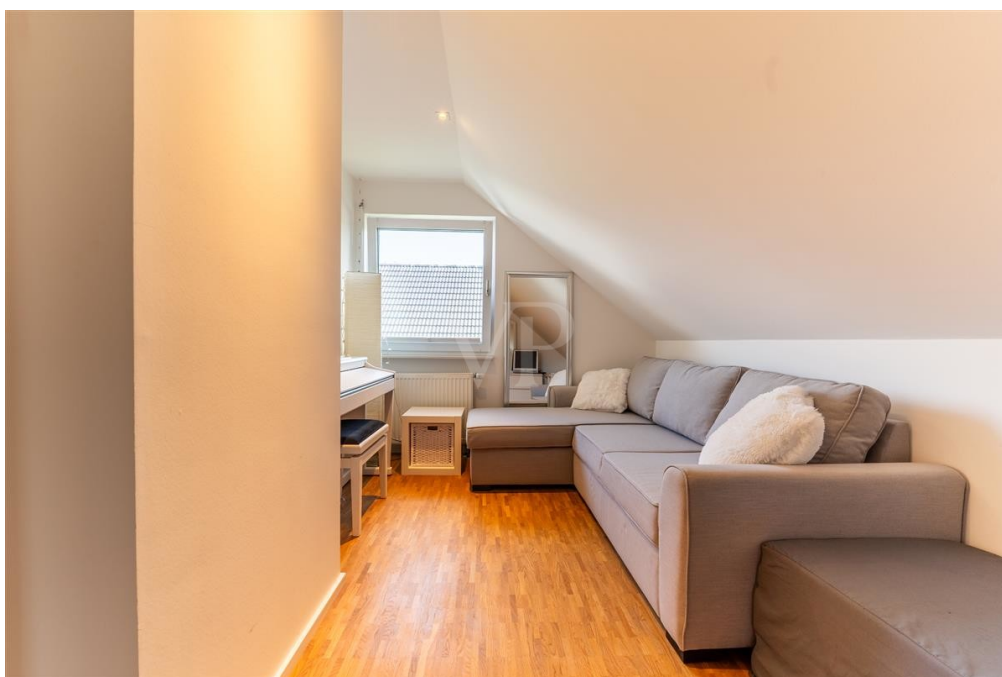
CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## La propriété





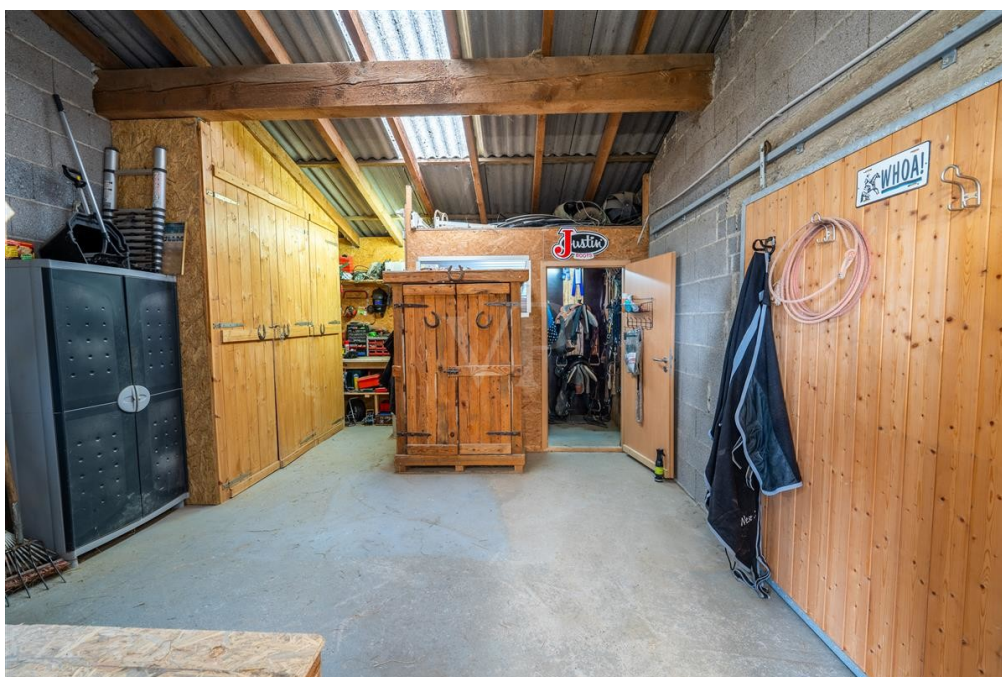
CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonngig

## La propriété





CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

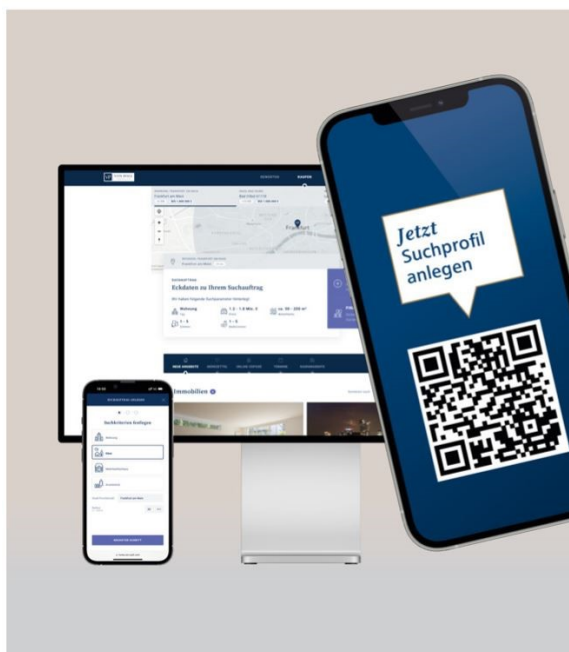
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurden die besten  
VON POLL AGENTUR  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL AGENTUR  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## La propriété



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



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

**CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig**

## Une première impression

Cette maison individuelle avec garage double et installations équestres modernes est située dans un quartier résidentiel prisé de Lonnig. Ici, vous pouvez facilement allier sport équestre et confort moderne. Plus d'informations sur le concept de ce quartier résidentiel d'exception sont disponibles sur [www.wohnenmitpferden.de](http://www.wohnenmitpferden.de). Nous serions ravis d'organiser une visite. Maison avec garage double et vue sur installations équestres privées : - Terrain : env. 5 957 m<sup>2</sup> - Surface habitable : env. 142 m<sup>2</sup> - Garage double et places de parking - Année de construction : 2001, rénovation : 2017 - Surface utile : env. 61 m<sup>2</sup> - Système de ventilation - Chauffage aux granulés, certificat énergétique B - Système photovoltaïque de 6,9 kW avec tarif de rachat jusqu'en 2030 - Cheminée - Cuisine équipée avec électroménager - Parquet en bois massif et carrelage grand format - Baignoire balnéo - Système de protection contre la foudre - Store électrique - Connexion fibre optique Espace équestre : - Manège haut de gamme : 19 m x 33 m, éclairage indirect, drainage, sol en lave, tapis de paddock, surface de monte Stremmer neuve - Système d'irrigation programmé - Citerne de récupération d'eau de pluie de 10 000 litres - Rond de longe de 18 m de diamètre, intégré au paddock et séparable - Écuries intégrées au paddock - Paddock pour chevaux - Abreuvoirs chauffants - Sellerie avec stockage de foin et d'aliments - Placards intégrés et espace atelier disponibles - Paddock entièrement recouvert de tapis de paddock

CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## Tout sur l'emplacement

Lonnig bietet alles für ein idyllisches und bequemes Familienleben. Es gibt eine Grundschule und eine Kindertagesstätte, verschiedene Sportstätten und -vereine und Handwerksbetriebe.

Bestens ausgebaute überörtliche Straßen garantieren eine gute und schnelle Verbindung z.B. nach Koblenz oder Mayen.

Eine gute verkehrstechnische Anbindung zu den umliegenden Großzentren ist durch die Nähe zu den Autobahnen A3 (Köln – Frankfurt), A 48 (Trier – Mainz) und A 61 (Bonn – Mainz) sowie zum ICE-Bahnhof Montabaur mit der Schnelltrasse Köln - Frankfurt gegeben.

Geographisch nur wenige Kilometer nördlich der Mosel und westlich des Rheins gelegen, bieten sich hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Sonderbaugelände "Wohnen mit Pferden" liegt zwischen den Orten Rüben und Lonnig, nur 3 km von der A 48 und 17 km von Koblenz entfernt. Es besticht durch einen wunderschönen Blick auf das Maifeld.

CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



**CODE DU BIEN: 24014108 - 56295 Lonnig**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

**Tel.:** +49 261 - 97 36 907 0

**E-Mail:** koblenz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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