

Lahnstein

## Maison de campagne idyllique dans un cadre isolé et fantastique – calme et tranquillité absolu !

**CODE DU BIEN: 25014078**



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.348 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

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

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25014078</b>
Surface habitable	<b>ca. 156 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>6</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Place de stationnement	<b>7 x surface libre, 2 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>Sur demande</b>
Type de bien	<b>Maison rurale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Aménagement	<b>Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	170.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	08.04.2035	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

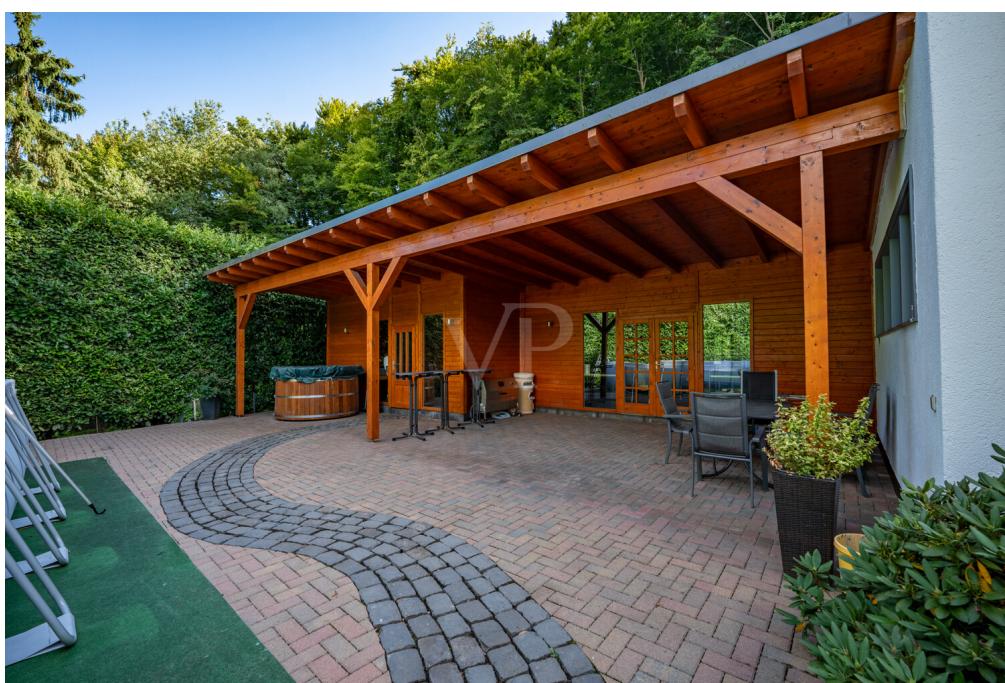
CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



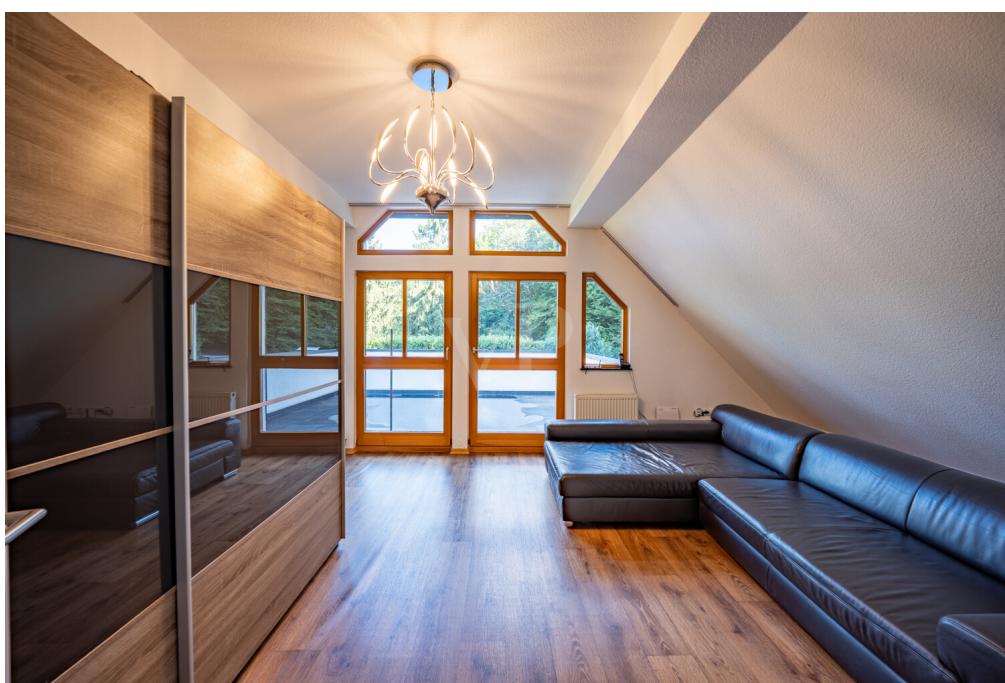
CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



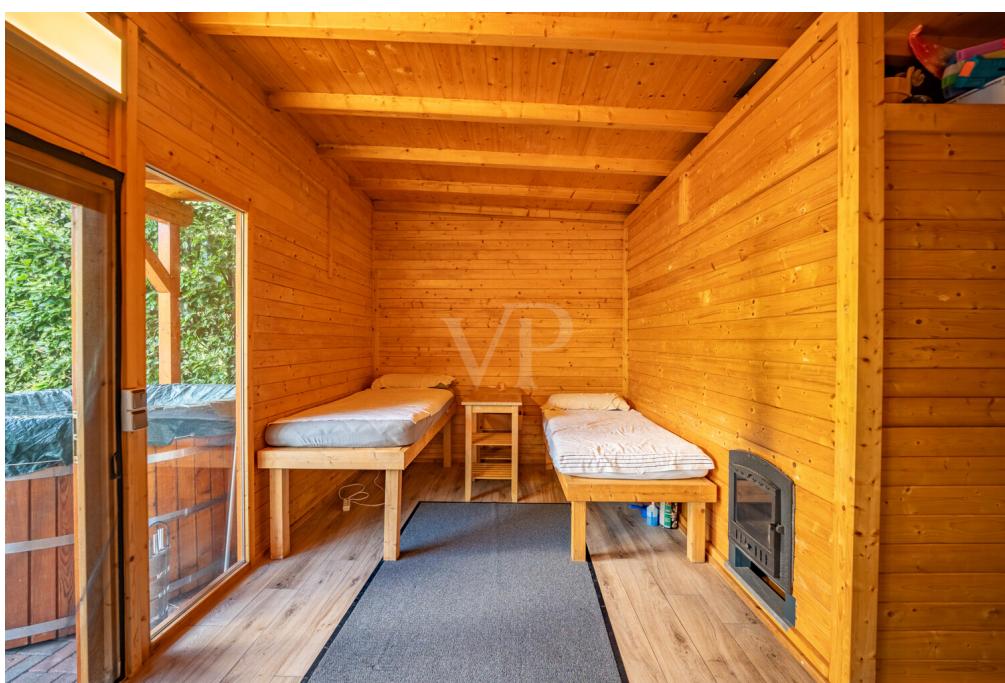
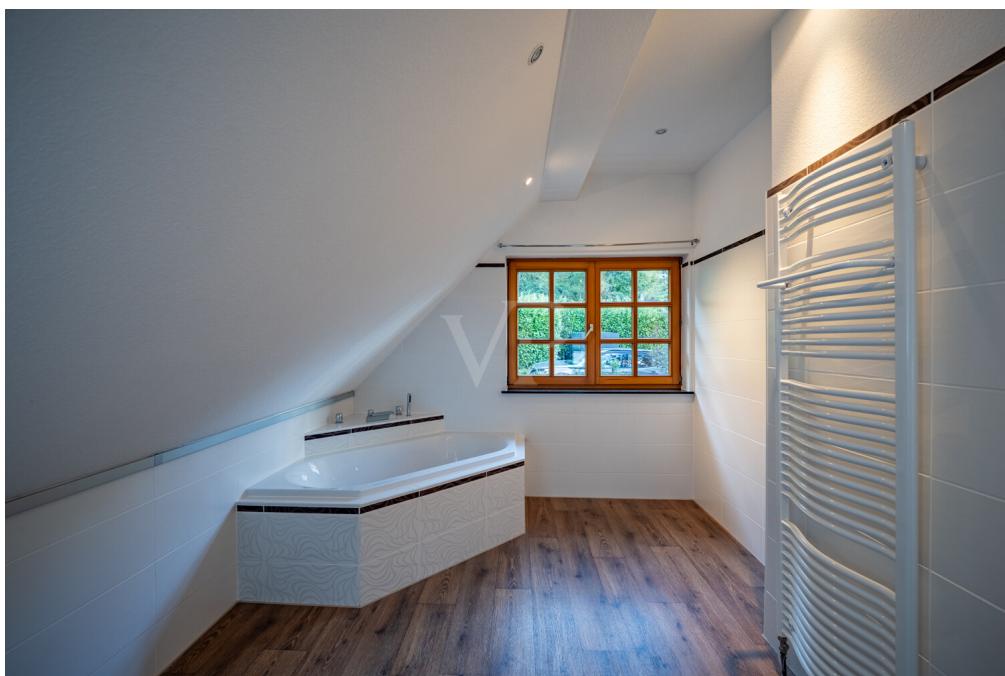
CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



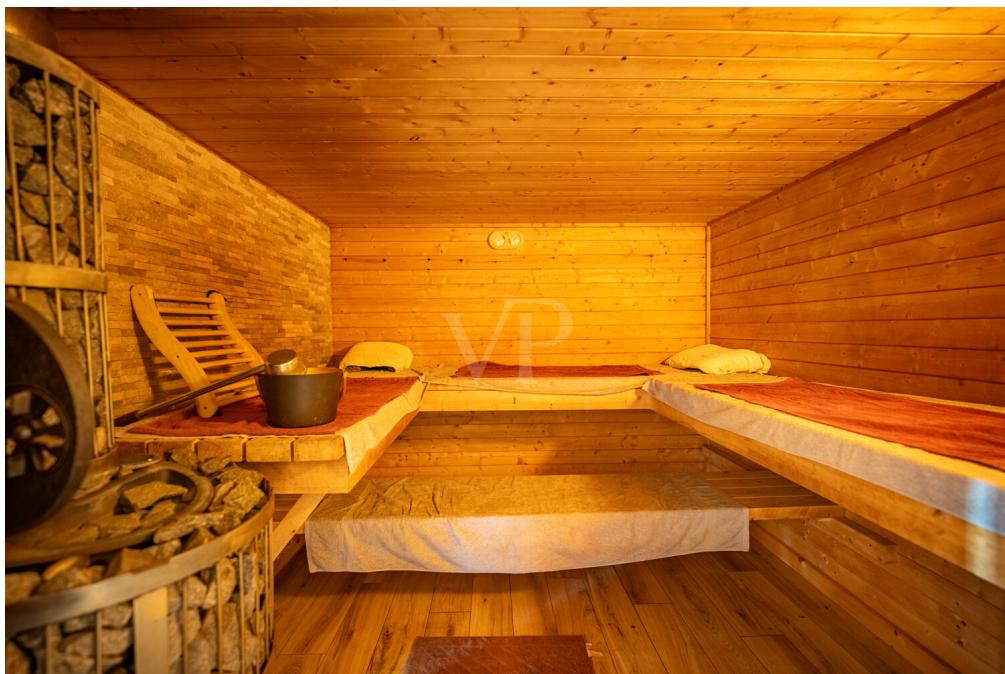
CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN

FOCUS  
TOP  
AGENZIA  
IMMOBILIARE  
2024

VP  
Best Immobilienagentur  
2022  
TOP 100  
VON POLL IMMOBILIEN

Capital  
WORLD EXPOS  
Top Makler Koblenz  
TOP 100  
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)

CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété

**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)

CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Une première impression

Nichée en pleine nature, cette maison de campagne exclusive bénéficie d'une situation idyllique en hauteur à Lahnstein. Son année de construction initiale est inconnue ; une reconstruction/rénovation complète autorisée a eu lieu en 1993. Grâce à des travaux de modernisation et de rénovation continus, la propriété est en excellent état. Ses atouts : - Situation isolée en pleine nature - Charme d'une maison de campagne - Agencement spacieux et agréable - Une chambre au rez-de-chaussée pour une vie de plain-pied - 3 chambres et une salle de bain supplémentaire à l'étage - Cuisine équipée - Cheminée - Cuisine d'été attenante avec four à bois en briques, four supplémentaire et plaque de cuisson au gaz - Espace sauna comprenant un sauna pour environ 4 personnes, un espace bien-être et une douche - Grande terrasse ensoleillée - Jardins ensoleillés - Terrain supplémentaire loué (environ 5 492 m<sup>2</sup>) - Propriété entièrement viabilisée (raccordements au tout-à-l'égout, à l'eau et à l'électricité) - Possibilité d'élever des poules, des chevaux, des moutons, etc. Un garage double et environ 7 places de parking extérieures complètent ce bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

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

---

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