

Lahnstein

## Maison bifamiliale partiellement rénovée avec un grand potentiel dans un cadre pittoresque

CODE DU BIEN: 25014084



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 589 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

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

CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014084
Surface habitable	ca. 137 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## 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  
KREISVEREIN  
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 Makler  
ausgewählt.

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
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)



CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La propriété

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)

 **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: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## Une première impression

Cette maison jumelée, de construction solide, comprend deux logements et se situe dans le quartier paisible de Friedland à Lahnstein. Le rez-de-chaussée abrite un appartement de trois pièces de 60 m<sup>2</sup>, actuellement loué. Les étages supérieurs et les combles abritent un second logement, aménageable en duplex. Ce logement a été entièrement rénové et est actuellement en gros œuvre. Vous bénéficiez ainsi d'une opportunité rare : concrétiser vos projets d'aménagement sans aucune contrainte. Que vous envisagiez un loft spacieux, un concept moderne ou une disposition classique, vous pouvez immédiatement commencer à mettre en œuvre vos plans. Caractéristiques : - Fenêtres PVC double vitrage neuves dans toute la maison - Toiture neuve avec isolation - Système photovoltaïque - Installation électrique neuve - Pré-équipement pour chauffage au sol aux étages supérieurs et dans les combles - Volets roulants électriques - Raccordement pour cheminée à l'étage - Terrasse avec vue et balcon à l'étage - Terrasse et petit jardin au rez-de-chaussée - Grand jardin ensoleillé avec terrasse - Emplacement agréable - Deux garages. Réalisez votre rêve d'accession à la propriété et créez un logement qui vous ressemble. (Le certificat de performance énergétique n'était pas encore disponible au moment de la publication et sera fourni ultérieurement.)

**CODE DU BIEN: 25014084 - 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 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.



CODE DU BIEN: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Plus d'informations

**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: 25014084 - 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

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

---

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