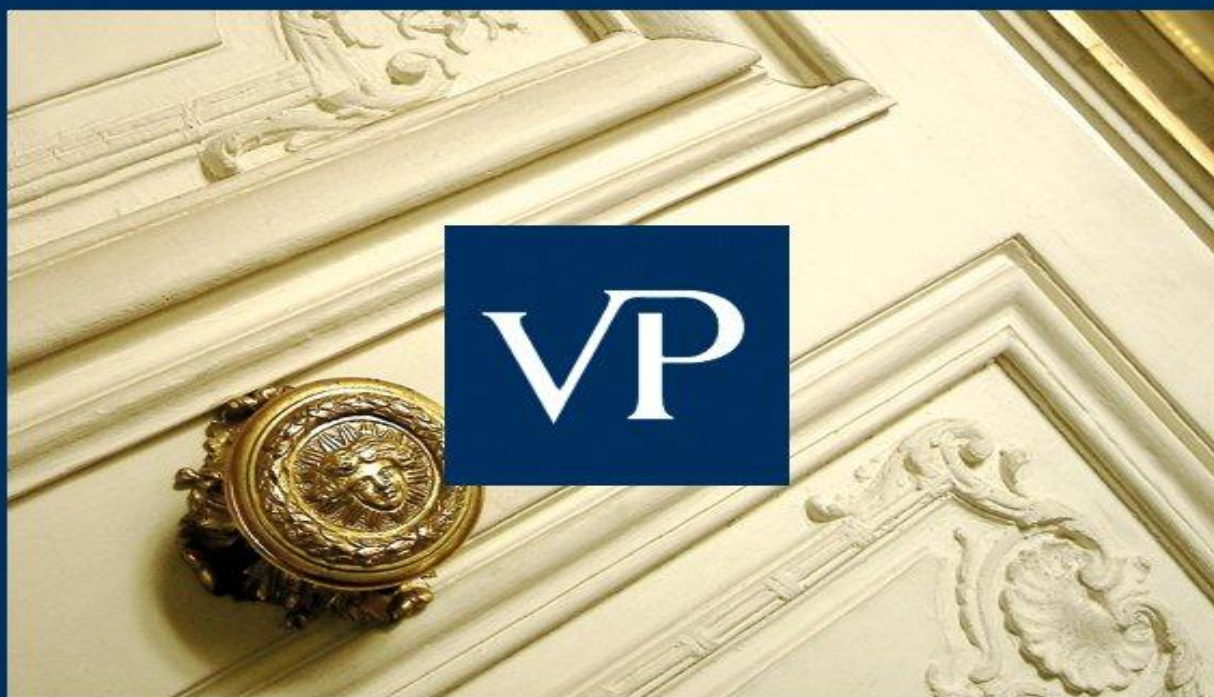


Lahnstein

Energieeffizientes Haus in bester Lage mit Garage

CODE DU BIEN: 25014136



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 303 m²

CODE DU BIEN: 25014136 - 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: 25014136 - 56112 Lahnstein

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25014136 |
| Surface habitable | ca. 149 m² |
| Pièces | 4.5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Année de construction | 2018 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 649.000 EUR |
| Type de bien | Maison en bande centrale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25014136 - 56112 Lahnstein

Informations énergétiques

| | |
|--|----------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Télé |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 20.02.2029 |
| Source d'alimentation | Chauffage à distance |

| | |
|--|---------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 57.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | B |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2018 |



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25014136 - 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

FOCUS TOP
NATIONALER KUNDENSERVICES
2024

VP
Bank Immobilienratings
2022
★★★★★

Capital
MAKLER-KOMPASS
2023
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Preis vergeben für
von Poll Immobilien

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014136 - 56112 Lahnstein

La propriété

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

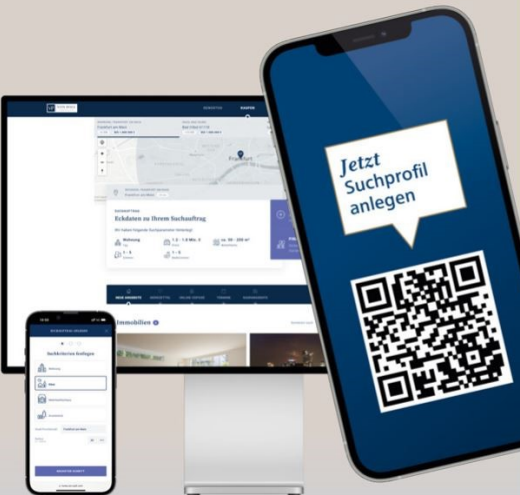


www.vp-finance.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014136 - 56112 Lahnstein

Une première impression

Dieses moderne Einfamilienhaus im Bauhausstil bietet neben einer hochwertigen Ausstattung, einen wunderschönen Ausblick auf den Rhein.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen komfortablen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu einer glasüberdachten Terrasse mit Sonnenschutz. Ein Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und eine direkte Verbindung zur Garage in Überlänge sind ebenfalls in der Aufteilung gut umgesetzt worden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und das Elternzimmer mit Ankleidezimmer.

Eine Fußbodenheizung und ein umfassendes Belüftungssystem sorgen für ein angenehmes Wohnraumklima.

Hier einige Highlights:

- Junges, energieeffizientes Objekt
- Rheinblick
- SW-Ausrichtung
- hochwertige Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- moderne Raumgestaltung
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Belüftungsanlage
- Garage in Überlänge und Stellplätzen vor dem Haus
- pflegeleichter Garten mit Blick in die Natur
- Überdachter Terrassenbereich mit Sonnenschutz
- Mähroboter
- Wasserentkalkungsanlage

CODE DU BIEN: 25014136 - 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 18.000 Einwohnern finden Sie eine sympathische, zentral gelegene Stadt. In Lahnstein gibt es zwei Gymnasien, eine Realschule plus, drei Grundschulen und mehrere Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sind bequem fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Rhein sowie das grüne Umland machen Lahnstein zu einem beliebten Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Infrastruktur im Umkreis von 5 km: Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, öffentliche Verkehrsmittel. Koblenz am Rhein ist nur wenige Autominuten entfernt.

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: 25014136 - 56112 Lahnstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 57.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

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: 25014136 - 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