

Lonnig

# Helles Einfamilienhaus mit moderner Reitanlage

???????? ??????????: 24014108



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

???? ??????: 875.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 5.957 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24014108 - 56295 Lonnig

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 24014108               |
| ???????????          | ca. 142 m²             |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   |
| ?????????            | 5                      |
| ????????????? ???    | 3                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 2                      |
| ????? ?????????????  | 2001                   |
| ?????? ????????????? | 3 x ????????????       |
|                      | ?????? ??????????????, |
|                      | 2 x ????????           |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 875.000 EUR                                                                           |
| ??????                | ?????????????                                                                         |
|                       | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????  | 2017                                                                                  |
| ????????????????????? | ca. 61 m²                                                                             |
| ??????                |                                                                                       |
| ????????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

??????? ???????: 24014108 - 56295 Lonnig

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ?????????<br>?????????                              | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ?????????????        | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 68.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 08.03.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                           | B             |
| ????? ?????????????                                 | ???????              | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001          |

???????? ?????: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ???????



???????? ???????? : 24014108 - 56295 Lonnig

?? ????????



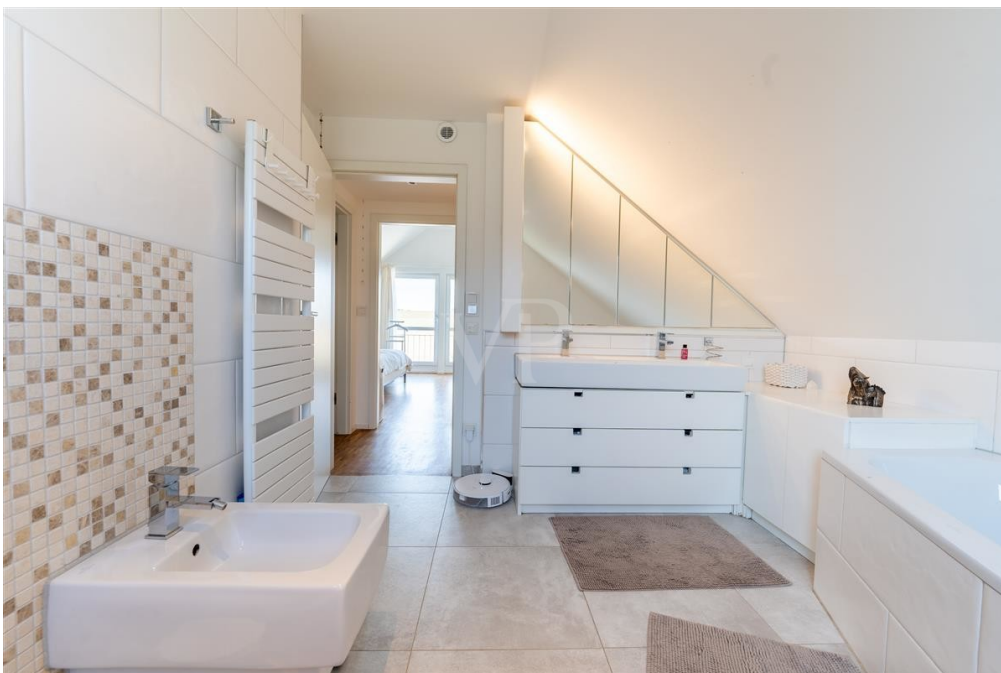
???????? ?????: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ???????



???????? ?????: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ???????



???????? ?????????: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ????????



???????? ?????: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ???????



???????? ?????????: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ?????????



???????? ??: 24014108 - 56295 Lonnig

?? ???????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

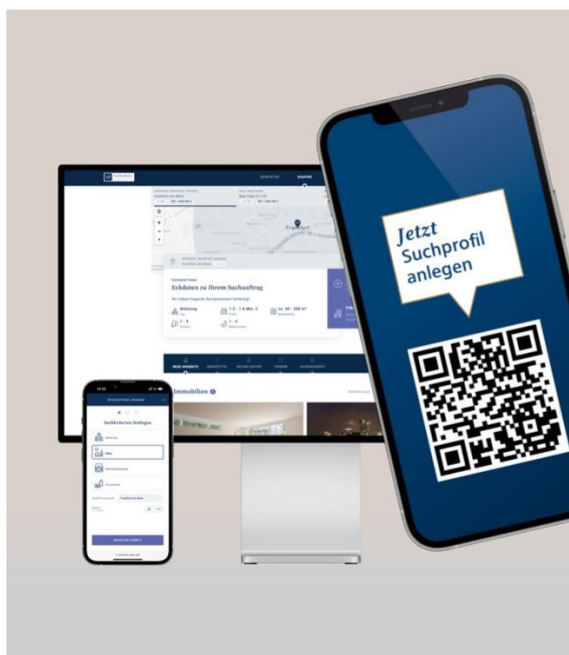
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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  
KREUZWEGER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????? : 24014108 - 56295 Lonnig

?? ????????



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)

??????? ???????? : 24014108 - 56295 Lonnig

## ??? ?????? ??????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage und moderner Reitanlage steht im bevorzugten Wohngebiet in Lonnig. Hier können Sie bequem den Reitsport und modernes Wohnen miteinander verbinden.

Details zum Konzept dieses Sonderwohngebietes finden Sie unter [www.wohnenmitpferden.de](http://www.wohnenmitpferden.de).

Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin zu Verfügung.

Haus mit Doppelgarage und Blick auf die eigene Reitanlage:

- Grundstück ca. 5957 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 142 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage und Stellplätze
- Baujahr 2001, Modernisierung/ Sanierung 2017
- Nutzfläche ca. 61 m<sup>2</sup>
- Belüftungssystem
- Pelletheizung, Energieausweis-Stufe B
- PV-Anlage 6,9 kW mit Einspeisevergütung bis 2030
- Kamin
- Einbauküche mit Geräten
- Echtholz-Parkettböden und großformatige Fliesen
- Whirlpoolbadewanne
- Dach-Blitzableitersystem
- elektrische Markise
- Glasfaseranschluss

Pferdebereich:

- Hochwertiger Reitplatz: 19 m x 33 m, indirekte Beleuchtung, Drainage, Lavaunterbau, Paddockmatten, neuwertiger Stremmer-Reitboden
- zeitgesteuerte Bewässerungsanlage
- 10.000 Liter Regenwasserzisterne
- Roundpen mit 18 m Durchmesser, im Paddockrundlauf eingebunden und abtrennbar
- Stallung integriert im Rundlauf
- Pferdekoppel
- beheizbare Tränken
- Sattelkammer mit Heu- und Futterkammer
- Einbauschränke und Werkstattecke vorhanden
- Gesamter Paddockbereich befestigt mit Paddockmatten

??????? ?????????: 24014108 - 56295 Lonnig

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 24014108 - 56295 Lonnig

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 24014108 - 56295 Lonnig

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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