

Lahnstein

## Idilli vidéki ház fantasztikus, félreeső helyen – tiszta béke és nyugalom!

*VP azonosító: 25014078*



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.348 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínról
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Áttekintés

VP azonosító	25014078
Hasznos lakótér	ca. 156 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Parkolási lehetőségek	7 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Érdeklodésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Folyékony gáz	Teljes energiaigény	170.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

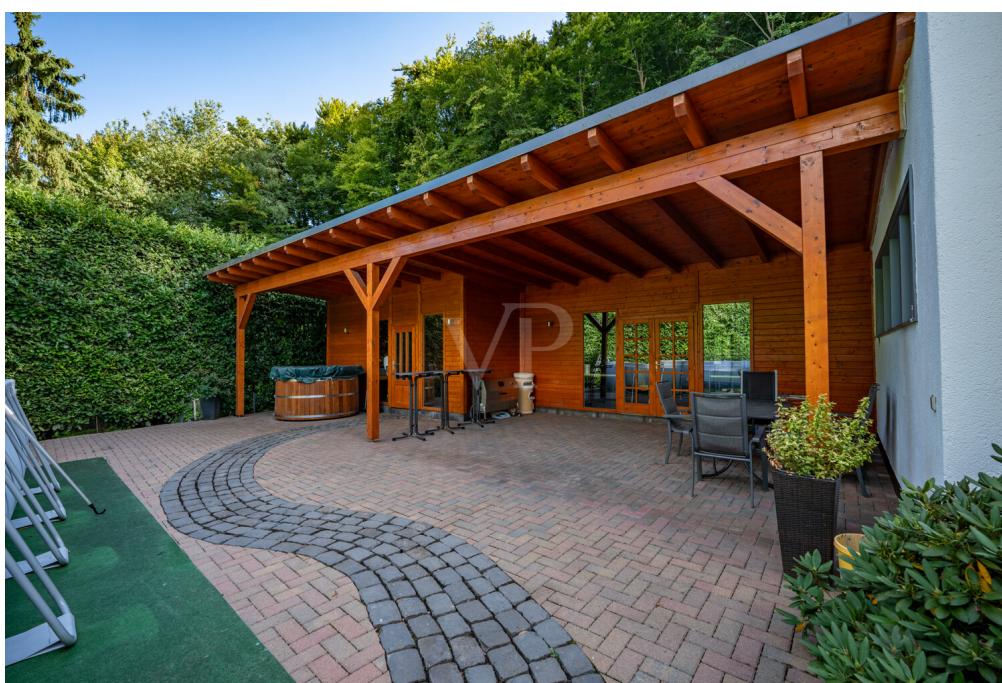
VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



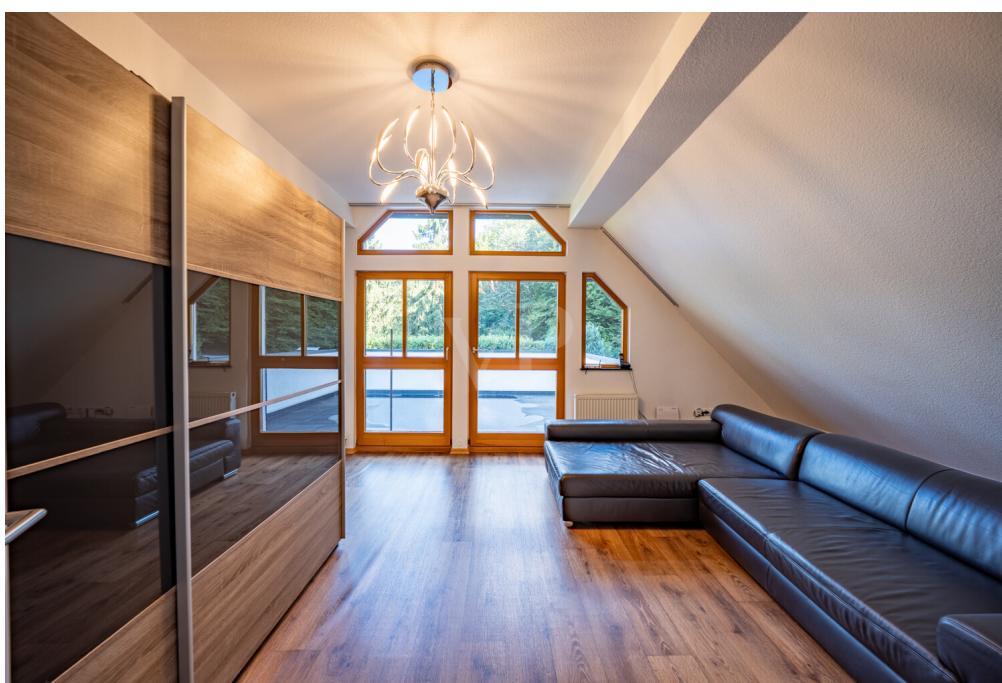
VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



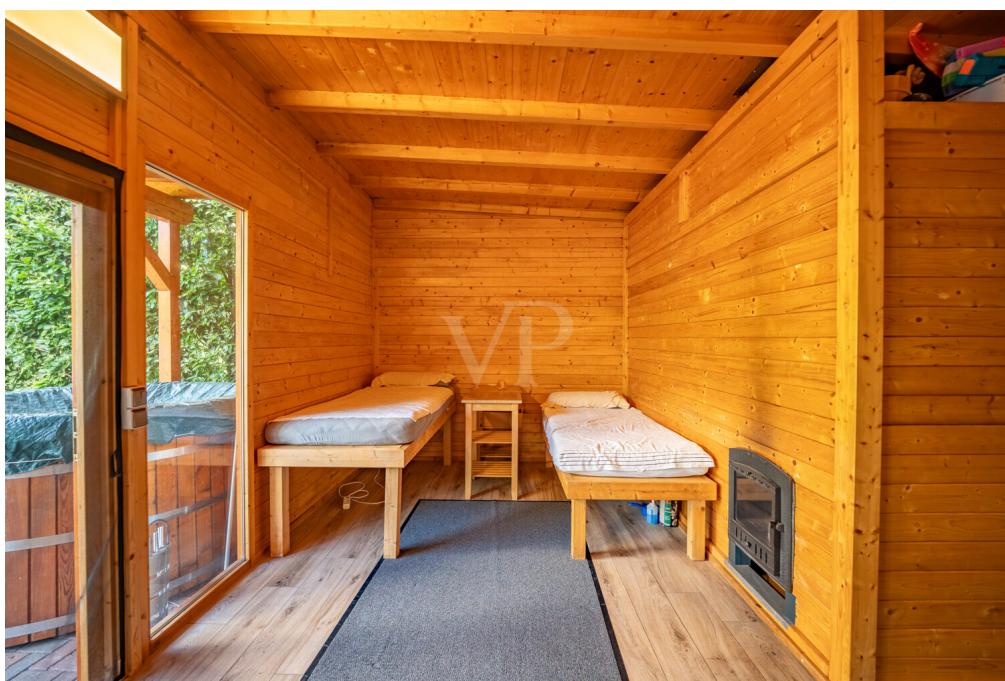
VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



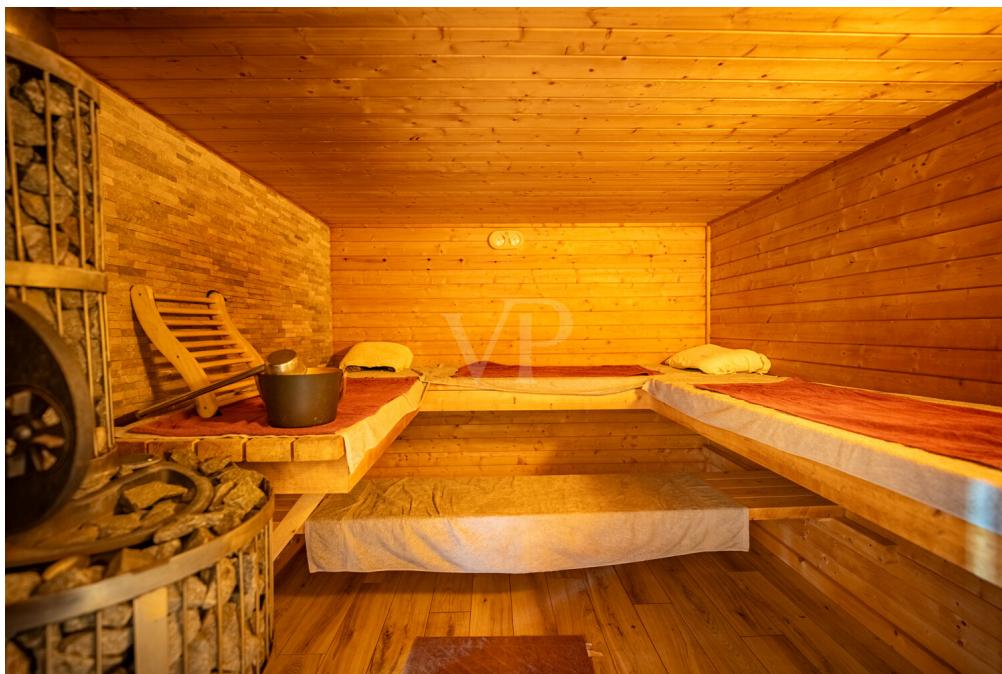
VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS TOP IMMOBILIEN KOBLENZ 2024**

**Capital**

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)

**VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Az ingatlan

**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)

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Az elso benyomás

Lahnsteinben, idilli, magaslati fekvésű helyen fekszik ez az exkluzív vidéki ház, amely a természetben található. Az eredeti építési év ismeretlen; 1993-ban engedélyezett rekonstrukció/teljes felújítás és felújítás történt. A folyamatos modernizációs és felújítási munkálatoknak köszönhetően az ingatlan kiváló állapotban van. Különlegességek: - Eldugott, természetközeli elhelyezkedés - Vidéki ház jellegű - Jó, tágas elrendezés - A földszinten egy hálószoba egyszintes lakótér kialakítását teszi lehetővé - 3 hálószoba + további fürdőszoba az emeleten - Beépített konyha - Kandalló - Csatlakozó nyári konyha téglalatú fatüzelésű kemencével, további sütövel és gáztuzhellyel - Szaunaház kb. 4 fos szaunával, wellness részleggel és zuhanyzóval - Tágas napozóterasz - Napos kertrészek - További bérelt telek (kb. 5492 m<sup>2</sup>) - Teljesen beépített telek (csatorna-, víz- és villancsatlakozás) - Csirkék, lovak, juhok stb. tartása lehetséges. Dupla garázs és kb. 7 további nyitott parkolóhely teszi teljessé ezt a különleges ajánlatot.

**VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## További információ / adatok

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez köthetően minden részletekkel szemben felelősséget vállalunk.*

---

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