

Lahnstein

# Részben felújított kétlakásos ház nagy lehetőségekkel festoi helyen

VP azonosító: 25014084



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

VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 589 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Áttekintés

VP azonosító	25014084
Hasznos lakótér	ca. 137 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1959
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 51 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energetikai információk</b>	<b>Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.</b>

VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



**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**  
WALDORF'S  
AGENCY  
2024  
TOP 100  
AGENTS

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
von 5 Kunden

Top 100  
Immobiliendienstleister in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
REALESTATE  
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)

VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **Az elso benyomás**

Ez a masszív építésű ikerház két lakóegységből áll, és Lahnstein csendes Friedland területén található. A földszinten egy 60 m<sup>2</sup>-es, háromszobás lakás található, amely jelenleg bérbe van adva. Az emeleten és a tetőtérben egy második lakóegység található, amely maisonette-ként is használható. Ez a lakás teljesen ki lett bontva, és jelenleg üres állapotban van. Ez ritka lehetőséget kínál arra, hogy korlátlanul megvalósítsa egyéni lakhatási elképzeléseit. Akár tágas loft-szerű hangulatot, modern szobakoncepciót vagy klasszikus elrendezést szeretne – azonnal elkezdheti tervei megvalósítását. Különlegességek:

- Új, dupla üvegezésű PVC ablakok az egész házban
- Új tető szigeteléssel együtt
- Fotovoltaikus rendszer
- Új elektromos vezetékek
- Padlófűtés elokészítése az emeleten és a tetőtérben
- Elektromos redonyok
- Kandallócsatlakozás a második emeleten
- Terasz kilátással és erkéllyel az emeleten
- Terasz és kis kert a földszinten
- Tágas, napos kert terasszal
- Festoi elhelyezkedés
- Két masszív garázs.

Valósítsa meg személyes elképzeléseit a lakástulajdonlásról, és hozzon létre egy olyan otthont, amely tökéletesen illik Önhöz. (Az energetikai tanúsítvány a kiadvány megjelenésekor még nem volt elérhető, később kerül nyilvánosságra.)

**VP azonosító: 25014084 - 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 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.**

**VP azonosító: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 25014084 - 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 felelősségkizárásához*

---

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