

Lahnstein

# Modernizált, kétszobás, teraszos apartman központi helyen

VP azonosító: 25211052



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

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein**

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

VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Áttekintés

|                 |                        |                             |   |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító    | 25211052               | Vételár                     | 239.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 107 m <sup>2</sup> | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák          | 2                      |                             |   |
| Hálósobák       | 1                      |                             |   |
| Fürdoszobák     | 1                      |                             |   |
| Építés éve      | 1950                   | Modernizálás /<br>felújítás | 2023  |
|                 |                        | Az ingatlan<br>állapota     | Karbantartott   |
|                 |                        | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
|                 |                        | Felszereltség               | Terasz, Beépített<br>konyha   |

VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás | Energiatanúsítvány  | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                               | Gáz           | Teljes energiaigény   | 187.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 26.03.2031    | Energiatanúsítvány  | F                           |
| Energiaforrás                               | Gáz           | Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány |                             |
|   |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint                    | 1950                        |

VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



**VP 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**  
VON POLL IMMOBILIEN  
2024  
DIE 100 BESTEN IMMOBILIEN  
AGENTURN IN  
DEUTSCHLAND

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Herausgeber:  
von Poll Immobilien

VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



**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 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: 25211052 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan

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](http://www.vp-finance.de)

**VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Az első benyomás

Ez a tágas és modernizált földszinti lakás egy jól karbantartott kétlakásos házban található, Lahnstein központi részén. Az eredeti, 1950 körül épült épületet 1992-ben bővítették, és a bájos korabeli hangulatot modern elemekkel és jól megtervezett alaprajzzal ötvözi, körülbelül 107 négyzetméter lakótéren. A lakás magas, akár 3 méteres belmagassággal, valamint tágas, nyitott teru nappalival és étkezővel rendelkezik, amelyhez egy 2021-ben újonnan beépített, beépített konyha tartozik. Az udvari teraszra kilépve egy félreeső kültéri tér nyílik, ahonnan kilátás nyílik a Lahneck-kastélyra – ideális a pihenésre. A zuhanyzót 2023-ban modernizálták, és külön WC-vel rendelkezik. Nyilvános parkolási lehetőség az utcán áll rendelkezésre. Ez a lakás ideális párok, egyedülállók vagy befektetők számára, akik egy jól megtervezett és modernizált otthont keresnek.

**VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Részletes felszereltség

- Fußboden mit Laminat in ca. 2014 neu verlegt und Fliesen im Badezimmer
- Gas- Zentralheizung von ca. 2009
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Zweifach-Isolierverglasung aus ca. 1992
- Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer
- Terrassenanteil im Innenhof mit Blick auf die Burg
- Anbau des Schlafzimmers aus ca. 1992 mit Wandisolierung aus ca. 2013
- Satellitenanschluss
- Beamer- Leinwand im Wohnbereich
- Teilweise Smarthome- Steuerung

**VP azonosító: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Minden a helyszínról

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: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25211052 - 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)