

Lahnstein

## Idilliaca casa di campagna in una fantastica posizione isolata: pura pace e tranquillità!

*Codice oggetto: 25014078*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.348 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Dettagli dei servizi
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014078
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	170.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

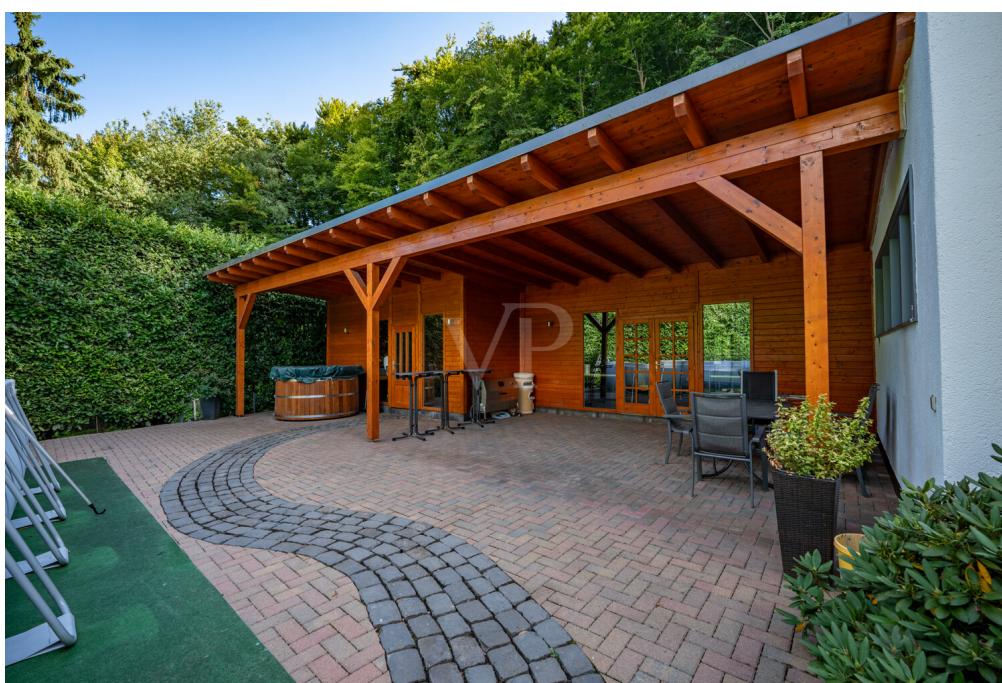
Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



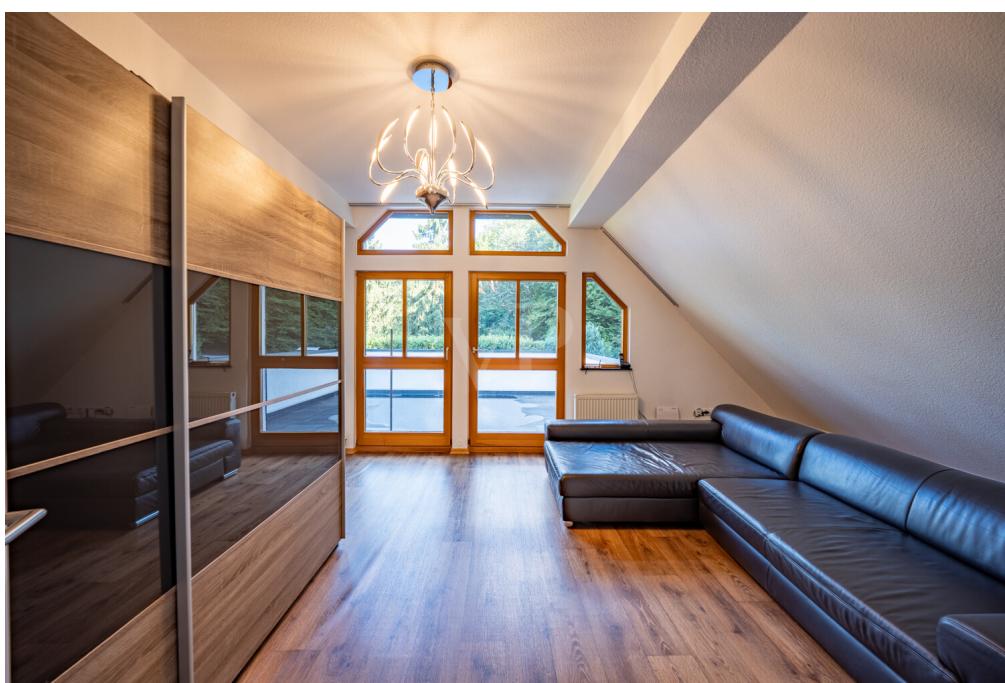
Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



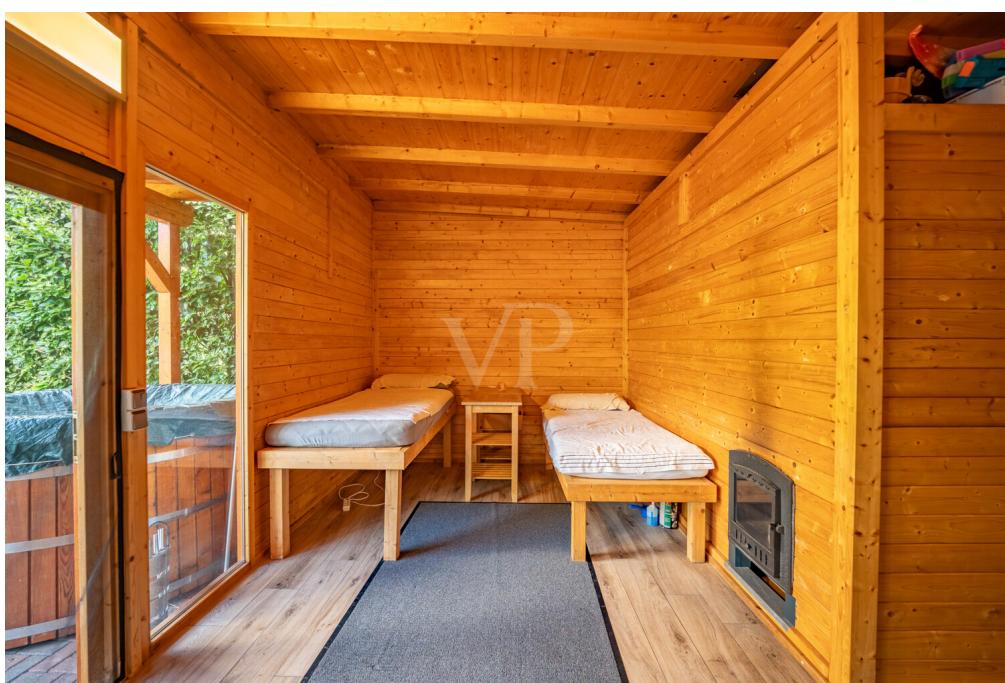
Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



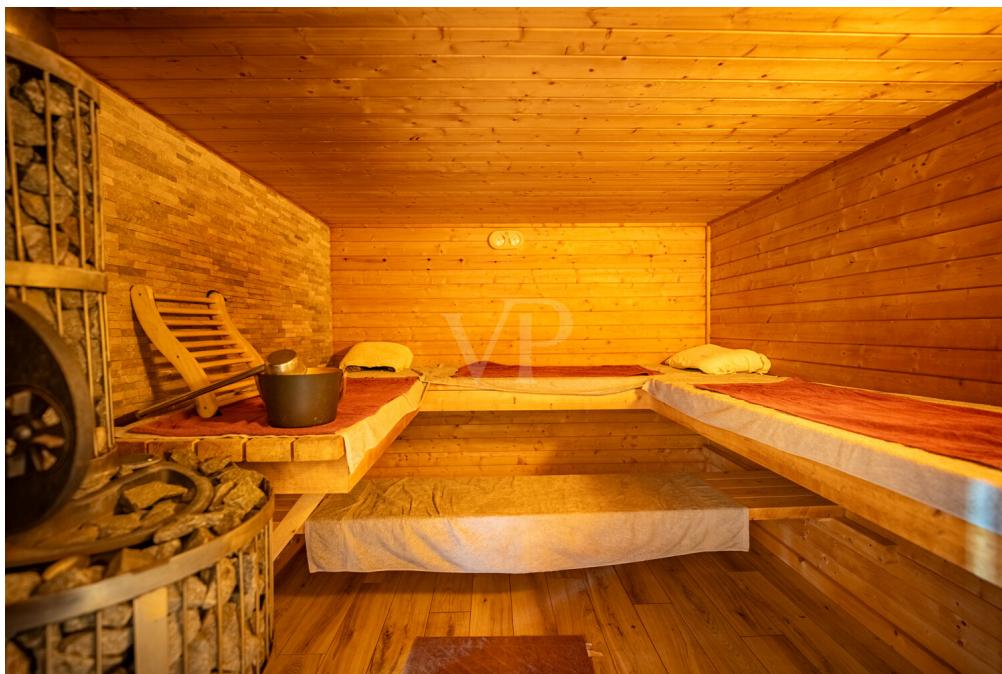
Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

FOCUS  
TOP  
AGENTEN  
KOBLENZ  
2024

VON POLL  
IMMOBILIEN  
2022

Capital  
WALD-KOMPLEX  
Top-Makler-Koblenz  
5 ★★★★★  
Honorable  
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)

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà

**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)

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## La proprietà

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Una prima impressione

Immersa nella natura, questa esclusiva casa di campagna gode di un'idilliaca posizione elevata a Lahnstein. L'anno di costruzione originale è sconosciuto; una ricostruzione/ristrutturazione completa autorizzata e un restauro conservativo hanno avuto luogo nel 1993. Grazie ai continui lavori di modernizzazione e ristrutturazione, la proprietà è in ottime condizioni. Caratteristiche speciali: - Posizione appartata nella natura - Carattere di casa di campagna - Buona e spaziosa disposizione - Una camera da letto al piano terra consente di vivere su un unico livello - 3 camere da letto + bagno aggiuntivo al piano superiore - Cucina attrezzata - Camino - Cucina estiva annessa con forno a legna in mattoni, forno aggiuntivo e piano cottura a gas - Sauna con sauna per circa 4 persone, area benessere e doccia - Ampia terrazza solarium - Aree giardino soleggiate - Terreno in affitto aggiuntivo (circa 5.492 m<sup>2</sup>) - Proprietà completamente sviluppata (allacciamento a fognatura, acqua ed elettricità) - È possibile allevare polli, cavalli, pecore, ecc. Un garage doppio e circa 7 posti auto scoperti aggiuntivi completano questa offerta speciale.

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25014078 - 56112 Lahnstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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