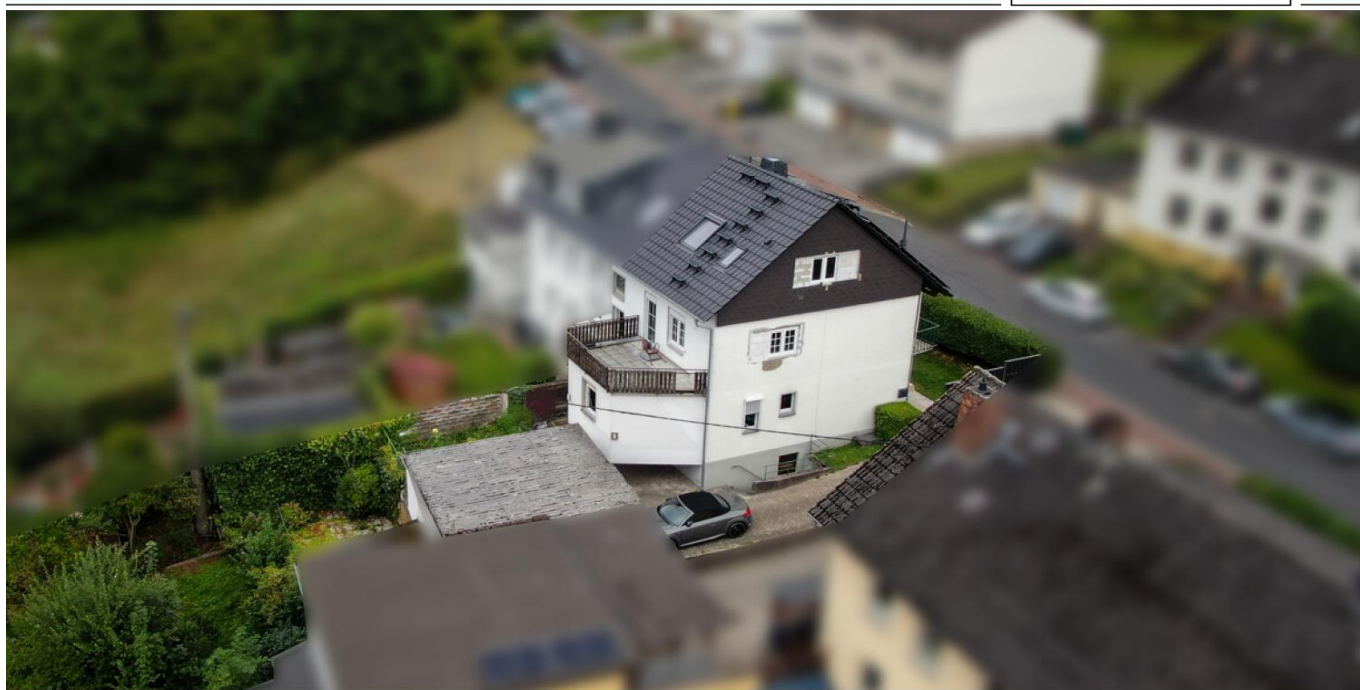


Lahnstein

# Casa bifamiliare parzialmente ristrutturata con grande potenziale in posizione panoramica

*Codice oggetto: 25014084*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 589 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein**

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

**Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014084	Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Superficie netta	ca. 137 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1959	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ANBIETER  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
In den 500  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)



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)

Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



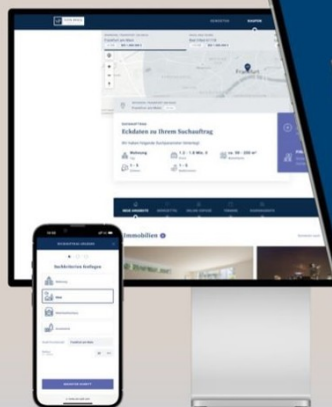
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



**Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## Una prima impressione

Questa solida casa bifamiliare è composta da due unità abitative e si trova nel tranquillo quartiere Friedland di Lahnstein. Il piano terra ospita un trilocale di 60 m<sup>2</sup>, attualmente affittato. Il piano superiore e la mansarda ospitano una seconda unità abitativa, che può essere utilizzata come maisonette. Questa unità è stata completamente sventrata e si trova attualmente allo stato grezzo. Questo vi offre la rara opportunità di realizzare le vostre idee abitative individuali senza limitazioni. Che abbiate in mente un'atmosfera spaziosa in stile loft, un concetto di spazio moderno o una disposizione classica, potete iniziare a realizzare i vostri progetti immediatamente. Caratteristiche speciali: - Nuove finestre in PVC con doppi vetri in tutta la casa - Nuovo tetto con isolamento - Impianto fotovoltaico - Nuovo impianto elettrico - Predisposizione per riscaldamento a pavimento al piano superiore e alla mansarda - Tapparelle elettriche - Allacciamento camino al secondo piano - Terrazza con vista e balcone al piano superiore - Terrazza e piccolo giardino al piano terra - Ampio giardino soleggiato con terrazza - Posizione panoramica - Due garage solidi. Realizzate la vostra visione personale di proprietà di una casa e create la casa che fa per voi. (L'attestato di prestazione energetica non era ancora disponibile al momento della pubblicazione e verrà fornito in seguito.)

**Codice oggetto: 25014084 - 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 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.

**Codice oggetto: 25014084 - 56112 Lahnstein**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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.

**Codice oggetto: 25014084 - 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)