

Lahnstein

# Appartamento bilocale modernizzato con terrazza in posizione centrale

**Codice oggetto: 25211052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25211052 - 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: 25211052 - 56112 Lahnstein

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                   |   |
|---------------------|------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25211052               | Prezzo d'acquisto                 | 239.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 107 m <sup>2</sup> | Appartamento                      | Piano terra   |
| Vani                | 2                      | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                      | Modernizzazione / Riqualficazione | 2023  |
| Bagni               | 1                      | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Anno di costruzione | 1950                   | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
|                     |                        | Caratteristiche                   | Terrazza, Cucina componibile  |

**Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 187.00 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.03.2031    | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                             |

Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG  
IM SAARLAND

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
auf 5 Stufen  
Teil 2023  
Im Top 100  
Immobilienfirmen Europas  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

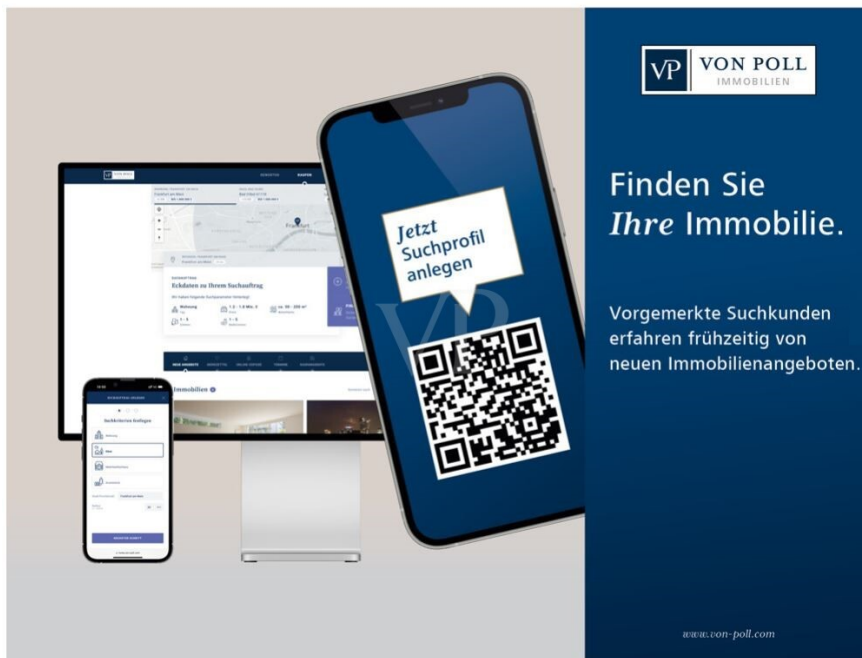
**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Herausgeber  
von Poll Immobilien

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: 25211052 - 56112 Lahnstein

## La proprietà




**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)

Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein

# La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Una prima impressione

Questo spazioso e modernizzato appartamento al piano terra si trova in una casa bifamiliare ben tenuta in una posizione centrale a Lahnstein. L'edificio originale, risalente al 1950 circa, è stato ampliato nel 1992 e combina un'affascinante atmosfera d'epoca con elementi contemporanei e una planimetria ben progettata su circa 107 metri quadrati di superficie abitabile. L'appartamento vanta soffitti alti fino a circa 3 metri e un'ampia zona giorno e pranzo open space con cucina attrezzata adiacente, installata di recente nel 2021. L'accesso alla terrazza del cortile offre uno spazio esterno appartato con vista sul Castello di Lahneck, ideale per il relax. Il bagno con doccia è stato modernizzato nel 2023 e include un WC separato. Sono disponibili parcheggi pubblici sulla strada. Questo appartamento è ideale per coppie, single o investitori alla ricerca di una casa ben progettata e modernizzata.

**Codice oggetto: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25211052 - 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: 25211052 - 56112 Lahnstein**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25211052 - 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)