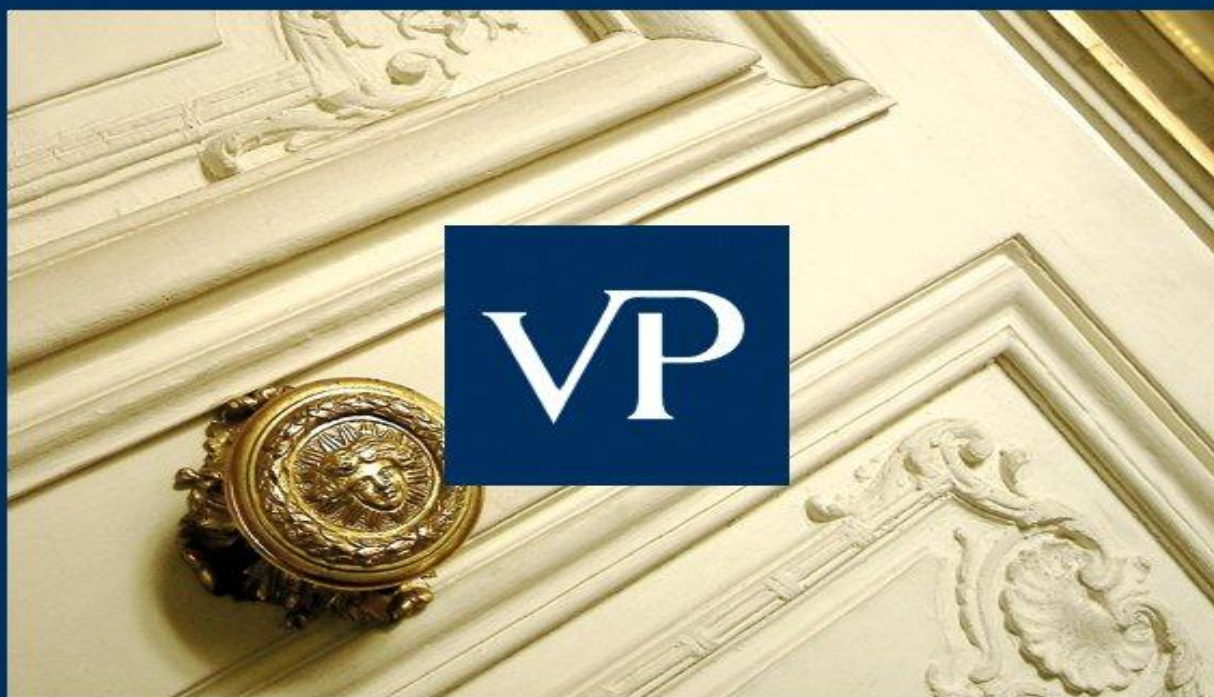


Lahnstein

Energieeffizientes Haus in bester Lage mit Garage

Codice oggetto: 25014136



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 303 m²

Codice oggetto: 25014136 - 56112 Lahnstein

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

Codice oggetto: 25014136 - 56112 Lahnstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014136
Superficie netta	ca. 149 m²
Vani	4.5
Camere da letto	3
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25014136 - 56112 Lahnstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	57.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25014136 - 56112 Lahnstein

La proprietà



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISTISCHER
2024

VP
Bank Immobilien
2022
★★★★★

Capital
MAKLER KOMPASS
2023
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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

Codice oggetto: 25014136 - 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

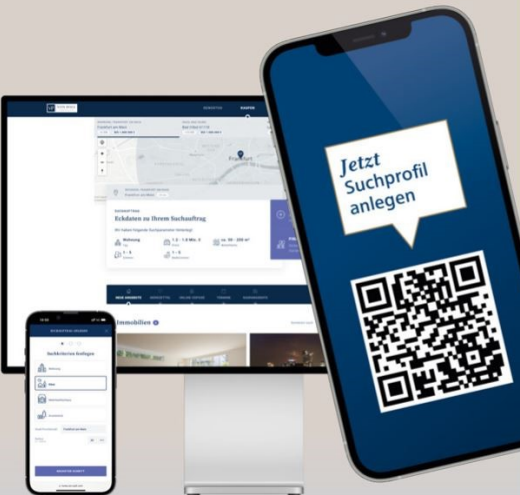


www.vp-finance.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25014136 - 56112 Lahnstein

Una prima impressione

Dieses moderne Einfamilienhaus im Bauhausstil bietet neben einer hochwertigen Ausstattung, einen wunderschönen Ausblick auf den Rhein.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen komfortablen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu einer glasüberdachten Terrasse mit Sonnenschutz. Ein Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und eine direkte Verbindung zur Garage in Überlänge sind ebenfalls in der Aufteilung gut umgesetzt worden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und das Elternzimmer mit Ankleidezimmer.

Eine Fußbodenheizung und ein umfassendes Belüftungssystem sorgen für ein angenehmes Wohnraumklima.

Hier einige Highlights:

- Junges, energieeffizientes Objekt
- Rheinblick
- SW-Ausrichtung
- hochwertige Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- moderne Raumgestaltung
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Belüftungsanlage
- Garage in Überlänge und Stellplätzen vor dem Haus
- pflegeleichter Garten mit Blick in die Natur
- Überdachter Terrassenbereich mit Sonnenschutz
- Mähroboter
- Wasserentkalkungsanlage

Codice oggetto: 25014136 - 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 18.000 Einwohnern finden Sie eine sympathische, zentral gelegene Stadt. In Lahnstein gibt es zwei Gymnasien, eine Realschule plus, drei Grundschulen und mehrere Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sind bequem fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Rhein sowie das grüne Umland machen Lahnstein zu einem beliebten Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Infrastruktur im Umkreis von 5 km: Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, öffentliche Verkehrsmittel. Koblenz am Rhein ist nur wenige Autominuten entfernt.

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: 25014136 - 56112 Lahnstein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 57.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25014136 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com