

Lahnstein

# Repräsentatives Haus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

*Codice oggetto: 25014135*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 262 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein**

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

**Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014135	Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Superficie netta	ca. 262 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	11	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1985		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.12.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25014135 - 56112 Lahnstein

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
WALDORF'S  
ANWELTUNG  
2024

**VP**  
Bank Immobilien  
★★★★★  
Top 100  
Finanzdienstleister in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANWELTUNG  
Top Maklerkollektive  
★★★★★  
Waldorfs  
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)

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!

Codice oggetto: 25014135 - 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1** IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG
  - 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 DARLEHENSGBERN
  - 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: 25014135 - 56112 Lahnstein**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung steht in einer der beliebtesten Lagen in Lahnstein. Das Grundstück befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, nur wenige Autominuten von der Koblenzer City entfernt. Das individuell geplante Haus beeindruckt durch seine durchdachte Bauweise und einem großen Wintergarten mit Poolanlage.

Hier sind die Hauptmerkmale für anspruchsvolles Wohnen:

- bevorzugte Wohnlage in Süd-West-Ausrichtung
- repräsentative Immobilie mit Einliegerwohnung
- nur wenige Autominuten vom Koblenzer Zentrum entfernt
- Grundstück ca. 696 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Haus: ca. 189 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 73 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche ca. 370 m<sup>2</sup>
- insgesamt 11 Zimmer
- Wintergarten mit Schwimmbad und Sauna
- Fenster mit Sicherheitsglas ausgestattet
- Pavillon
- mehrere Terrassenbereiche
- ENPAL-Solaranlage mit Speicher
- separate Wallbox
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung
- neuwertige Gaszentralheizung mit Brennstoffzelle
- Kamin beidseitig einsehbar
- Wasserentkalkungsanlage
- Glasfaser liegt in der Straße

**Codice oggetto: 25014135 - 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 16.000 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 in unmittelbarer Nähe.**

**Koblenz am Rhein ist nur wenige Autominuten entfernt.**

### **Verkehrsanbindung:**

**Lahnstein verfügt über ideale öffentliche Verkehrsanbindung, nur 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Durch die Nähe zur B42, mit Anschluss an die B9 und A61, sowie die A48 und A3 ist man in ca. einer Autostunde und zwanzig Minuten in Köln und Frankfurt.**

**Codice oggetto: 25014135 - 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 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: 25014135 - 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)**