

Lahnstein

Idyllisches Landhaus in traumhafter Alleinlage – Ruhe pur!

Número da propriedade: 25014078



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 156 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.348 m²

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

-  Numa vista geral
-  O imóvel
-  Dados energéticos
-  Uma primeira impressão
-  Detalhes do equipamento
-  Tudo sobre a localização
-  Outras informações
-  Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

Numa vista geral

Número da propriedade	25014078	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 156 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6		
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Tipo de estacionamento	7 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem	Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	170.47 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	08.04.2035	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

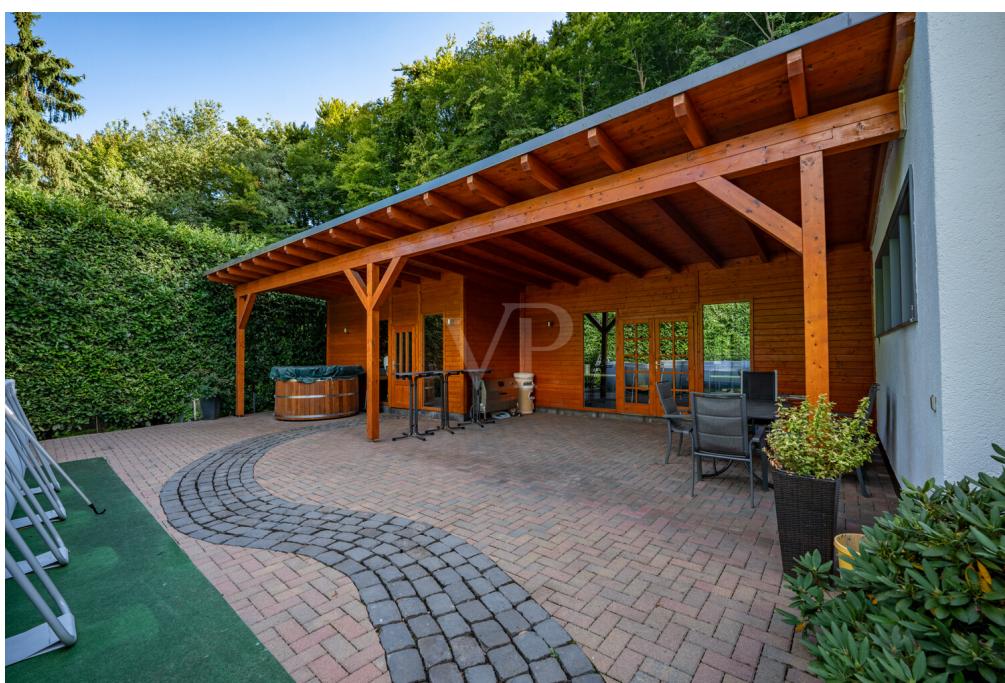
Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



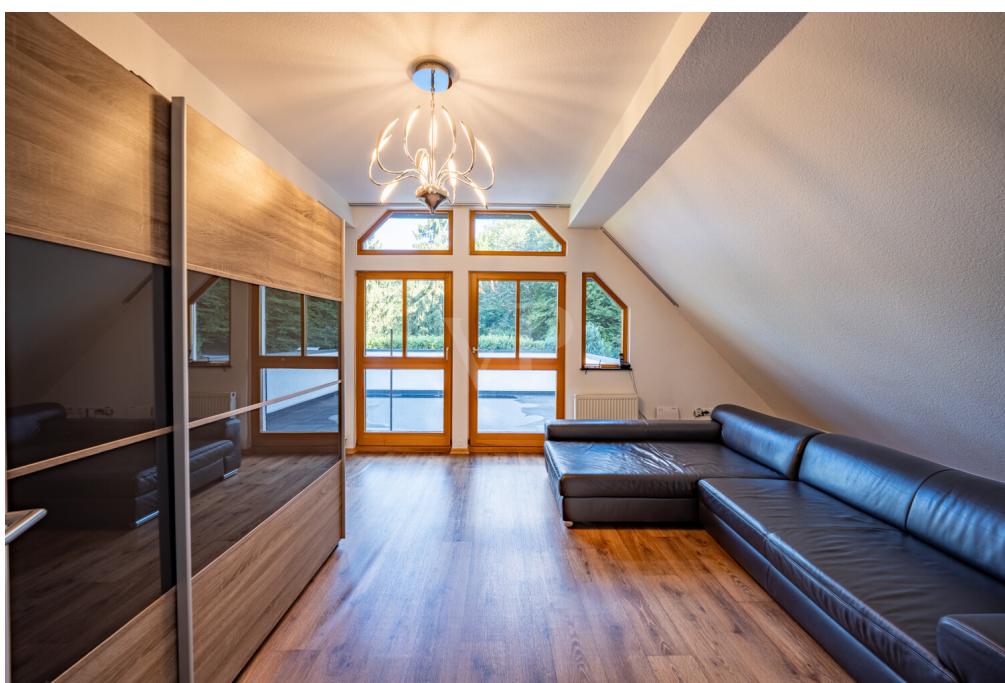
Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



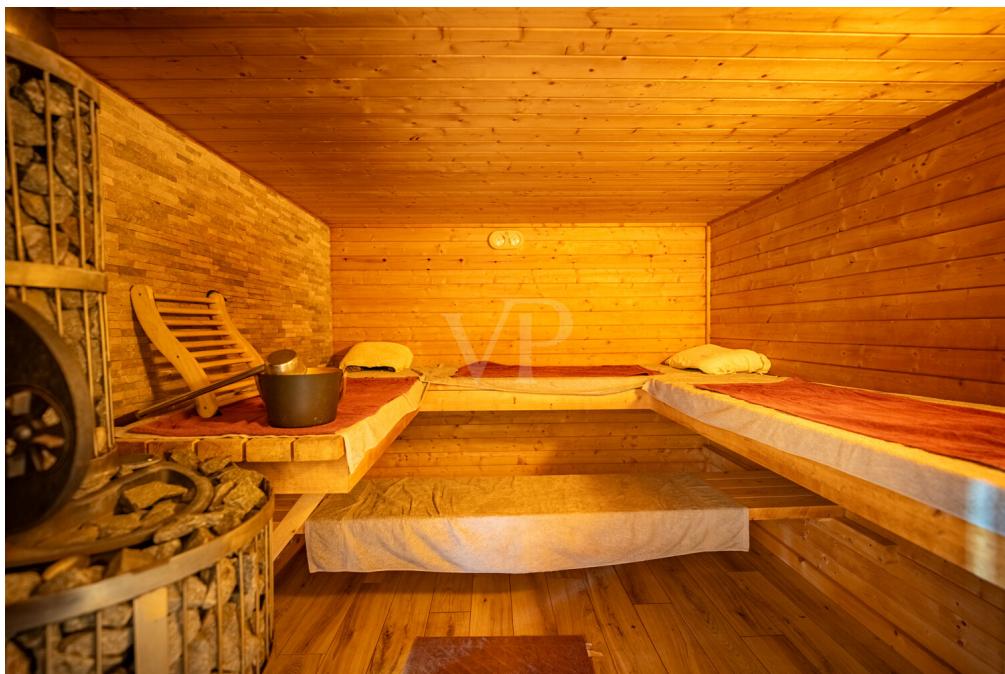
Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



A group photograph of the Von Poll Immobilien team. There are ten people in total, arranged in two rows. Five people are seated in the front row, and five are standing behind them. They are all dressed in professional attire, including suits and blazers. The background shows a large window with a view of a city skyline. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image area.

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
AGENTEN
2024

VERSCHIEDENE
IMMOBILIEN
AGENZIEN
VON POLL

Capital
WORLD EXPOS
Top Makler Koblenz
★ ★ ★ ★ ★
Von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel

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

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

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

Uma primeira impressão

Mitten in der Natur gelegen, befindet sich dieses exklusive Landhaus in idyllischer Höhenlage in Lahnstein.

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt, ein genehmigter Wiederaufbau/Komplett-Umbau nebst Sanierung fand im Jahr 1993 statt.

Durch immer wiederkehrende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand.

Besonderheiten:

- Alleinlage in der Natur
- Landhauscharakter
- gute, räumliche Aufteilung
- ein Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht das Leben auf einer Ebene
- 3 Schlafzimmer + zusätzliches Bad im Obergeschoss
- Einbauküche
- Kamin
- angebaute Sommerküche mit gemauertem Holzbackofen sowie zusätzlichem Ofen und Gas-Herd
- Saunahaus inkl. Sauna für ca. 4 Personen, Wellnessbereich und Dusche
- großzügige Sonnenterrasse
- sonnige Gartenflächen
- zusätzlich gepachtete Fläche (ca. 5.492 m²)
- voll erschlossenes Grundstück (Anschluss an Kanal, Wasser, Strom)
- Haltung von Hühnern, Pferden, Schafen etc. möglich

Eine Doppelgarage sowie ca. 7 zusätzliche Freistellplätze runden dieses besondere Angebot ab.

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.47 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25014078 - 56112 Lahnstein

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com