

Lahnstein

Repräsentatives Haus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

Número da propriedade: 25014135



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 998.000 EUR • ÁREA: ca. 262 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 696 m²

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

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

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

Numa vista geral

Número da propriedade	25014135	Preço de compra	998.000 EUR
Área	ca. 262 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	11		
Quartos	5		
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1985	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	127.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	12.12.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



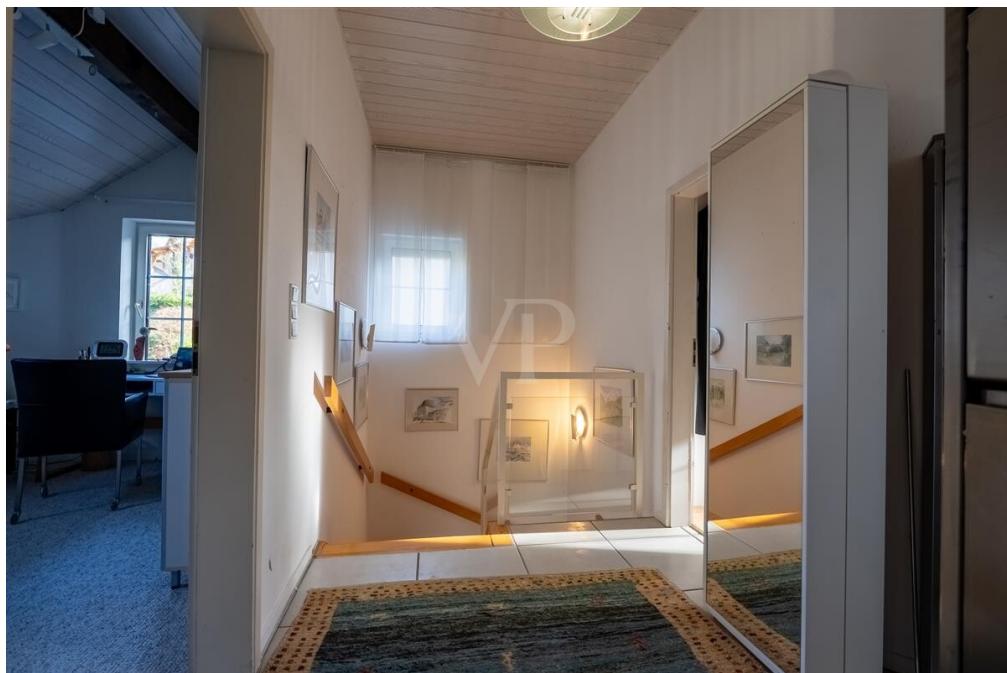
Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



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

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel



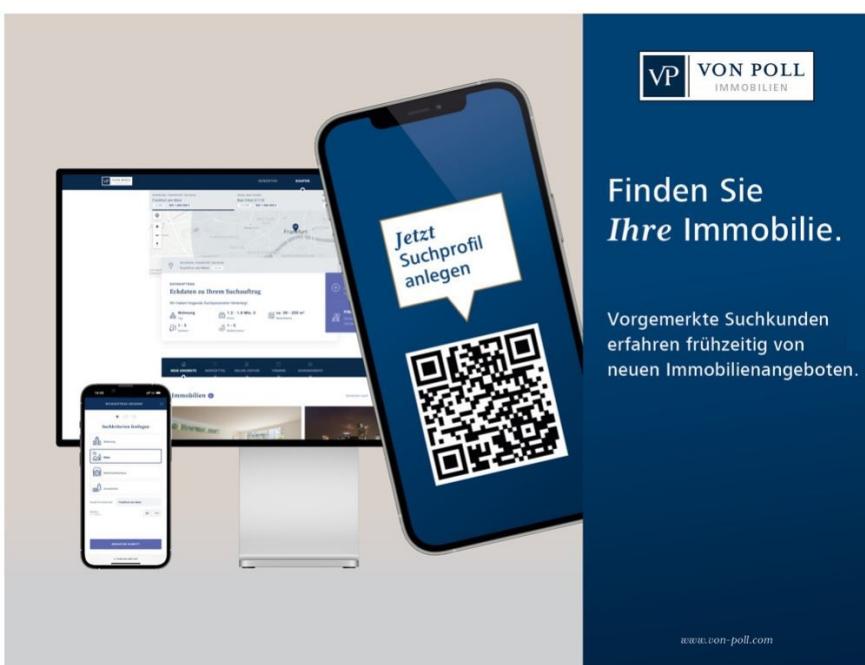
FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
 - 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 WUNSCHIMMOBILIEN 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

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

Uma primeira impressão

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 SW-Ausrichtung
- repräsentative Immobilie mit Einliegerwohnung
- nur wenige Autominuten vom Koblenzer Zentrum entfernt
- Grundstück ca. 696 m²
- Wohnfläche Haus: ca. 189 m²
- Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 73 m²
- Bruttogrundfläche ca. 370 m²
- 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

Número da propriedade: 25014135 - 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 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.

Número da propriedade: 25014135 - 56112 Lahnstein

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25014135 - 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