

Lahnstein

# Saniertes Landhaus in exklusiver Alleinlage

Objektnummer: 24014071



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

KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 2.015 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014071	Kaufpreis	898.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	5.5	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FLUESSIGGAS	Endenergiebedarf	139.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2027	Energie- Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





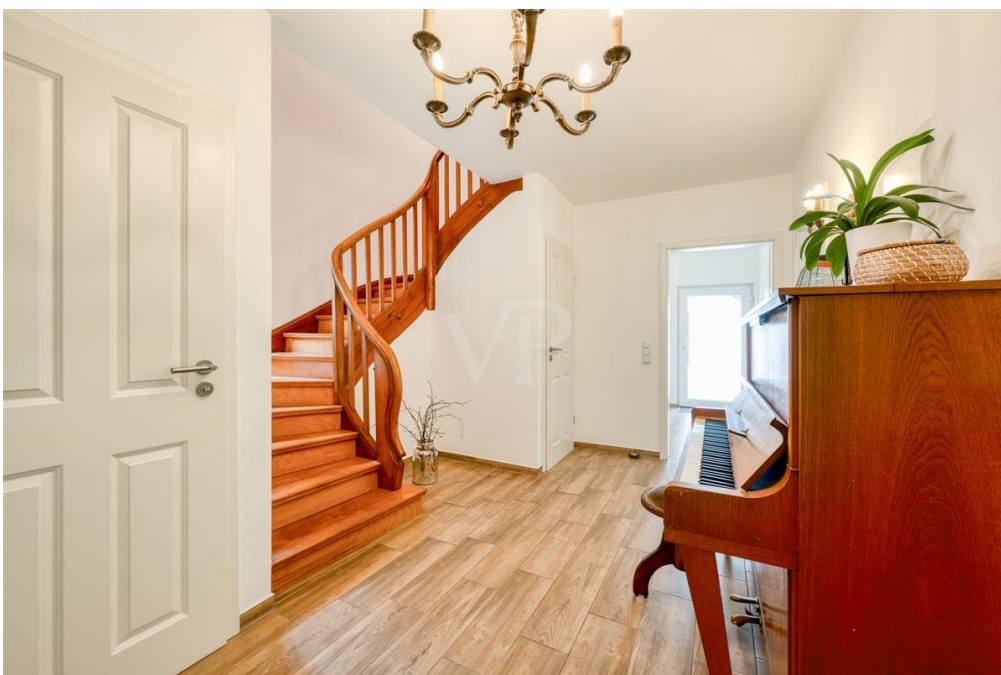
Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
WÄRDIGER  
KUNDENSERVICES  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENKONZERN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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)

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie

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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

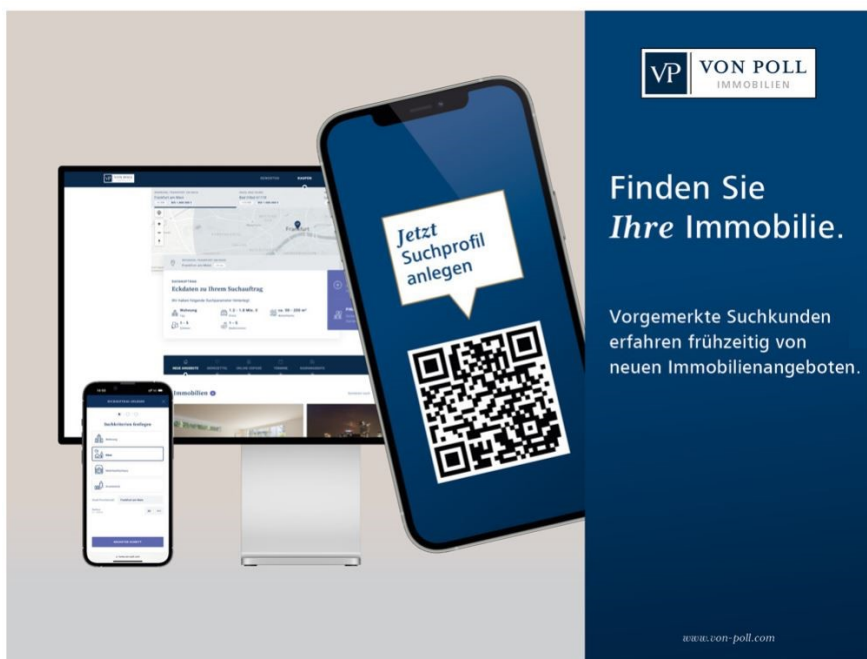
- 1 **IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 **WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose 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





Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Anwesen, liegt umringt von einem herrlich gewachsenen Wald, mitten in der Natur, nur ca. 20 Autominuten von Koblenz entfernt. Hier die High-Lights: - überwiegend saniertes (2017-2022) Landhaus, in idyllischer Alleinlage - innen hochwertig vollsaniert - Wohnfläche ca. 182 m<sup>2</sup> - Grundstück ca. 2015 m<sup>2</sup> - zusätzlich ist ein sehr günstiges Pachtgrundstück (ca. 3500 m<sup>2</sup>) vorhanden - bodentiefe Fenster - 3-fach Verglasung - isolierter Dachboden - moderne Heizungsanlage - original aufgearbeitetes Echtholzparkett - hochwertige Wand- und Bodenfliesen (260 x 120 cm) - Einbauküche - 2 moderne, große Bäder mit bodentiefen Duschen - Gäste-WC - Elektro- und Wasserleitungen erneuert - Kaminofen mit Wasserführung zur Energieeinsparung - 3 Pferdeställe - Werkstatt - viel Unterstellmöglichkeiten / Carport vorhanden - 2 Garagen und mehrere Parkplätze Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 139.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Objektnummer: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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