

Lahnstein

# Saniertes Landhaus in exklusiver Alleinlage

Número da propriedade: 24014071



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

PREÇO DE COMPRA: 898.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 2.015 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

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

Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	24014071	Preço de compra	898.000 EUR
Área	ca. 182 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	5.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	139.85 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	31.10.2027	Classificação energética	E

Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel



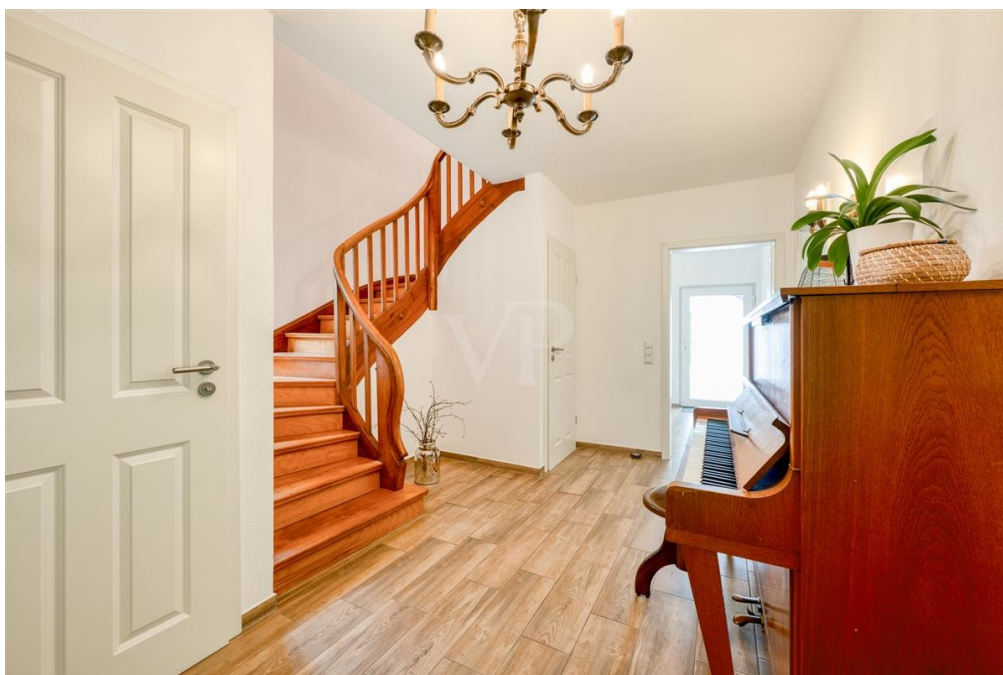
Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel





Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. The office has large windows in the background showing a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

VP 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)

**FOCUS**  
TOP  
WÄRTHERLAND  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

VP  
Beste Immobilien  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel

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

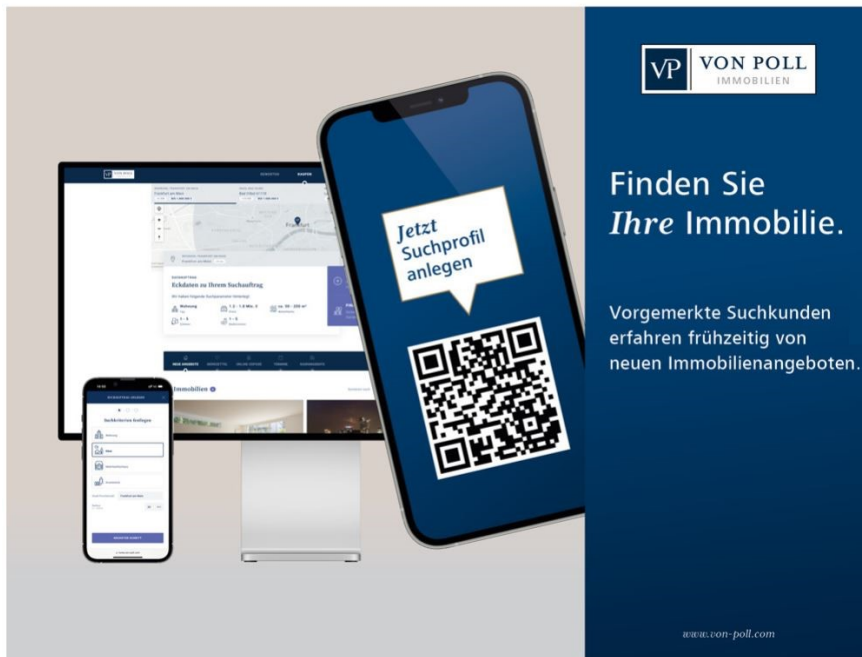
### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 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



Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein**

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24014071 - 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: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24014071 - 56112 Lahnstein

## Pessoa de contacto

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

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)