

Lahnstein

Repräsentatives Haus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

Número de propiedad: 25014135



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 262 m² • HABITACIONES: 11 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m²**

Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

De un vistazo

Número de propiedad	25014135
Superficie habitable	ca. 262 m ²
Habitaciones	11
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	798.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	127.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.12.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



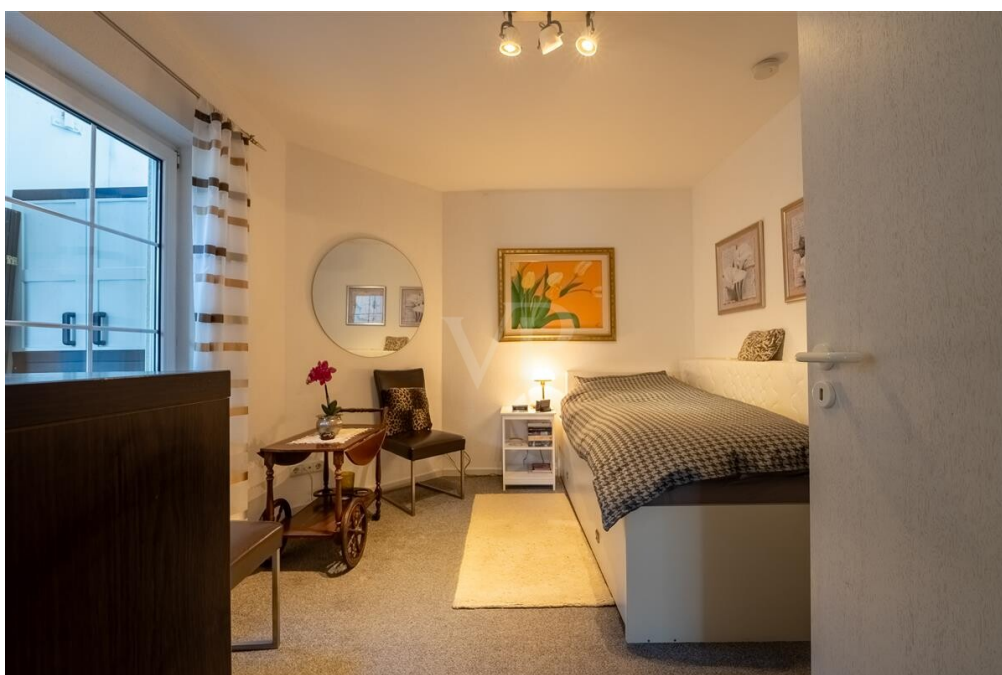
Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKADEMISCHER
PREIS
2024

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
nach Kundenbefragungen

Test 2023
Der Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
ANALYSE
Top Makler Koblenz
★★★★★
Befragung der
von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP **VON POLL**
FINANCE®

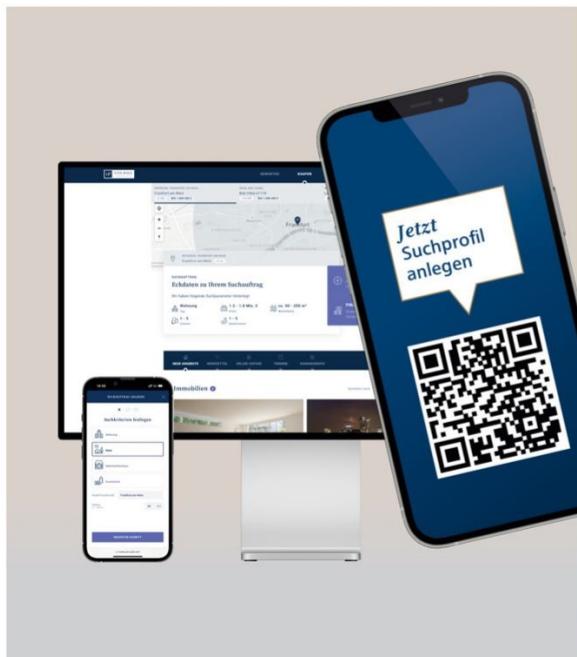


Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:
0261 - 97 36 907 0
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP
www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE

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



www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

Una primera impresión

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 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 de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 25014135 - 56112 Lahnstein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com