

Lahnstein

Idyllisches Landhaus in traumhafter Alleinlage – Ruhe pur!

Property ID: 25014078



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.348 m²

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

At a glance

Property ID	25014078
Living Space	ca. 156 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	08.04.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	170.47 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property





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
NATIONALES
KONZESSIONS
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



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



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!



www.vp-finance.de

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

A first impression

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 Frestellplätze runden dieses besondere Angebot ab.

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

Details of amenities

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

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

All about the location

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.

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

Other information

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 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.

Property ID: 25014078 - 56112 Lahnstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com