Lahnstein

Idyllisches Landhaus in traumhafter Alleinlage – Ruhe pur!

VP azonosító: 25014078

VÉTELÁR: 0 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 156 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 1.348 m^2

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Áttekintés

VP azonosító	25014078
Hasznos lakótér	ca. 156 m²
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	7 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Érdeklodésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.04.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	170.47 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

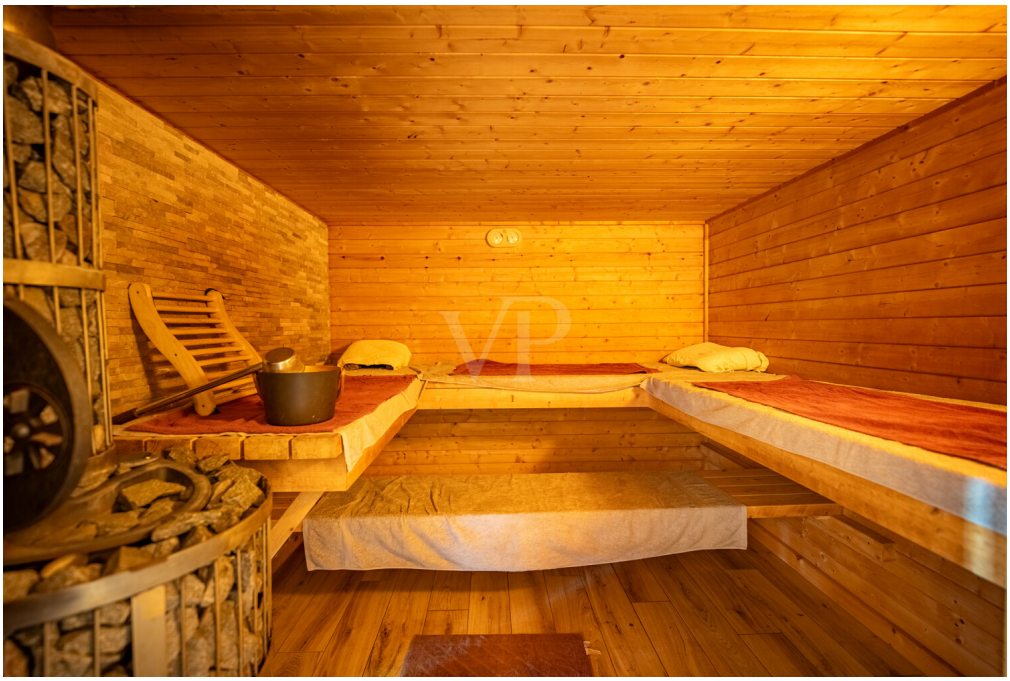
Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az ingatlan

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Az elso benyomás

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 ermöglich 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 Freistellplätze runden dieses besondere Angebot ab.

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25014078 - 56112 Lahnstein

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com