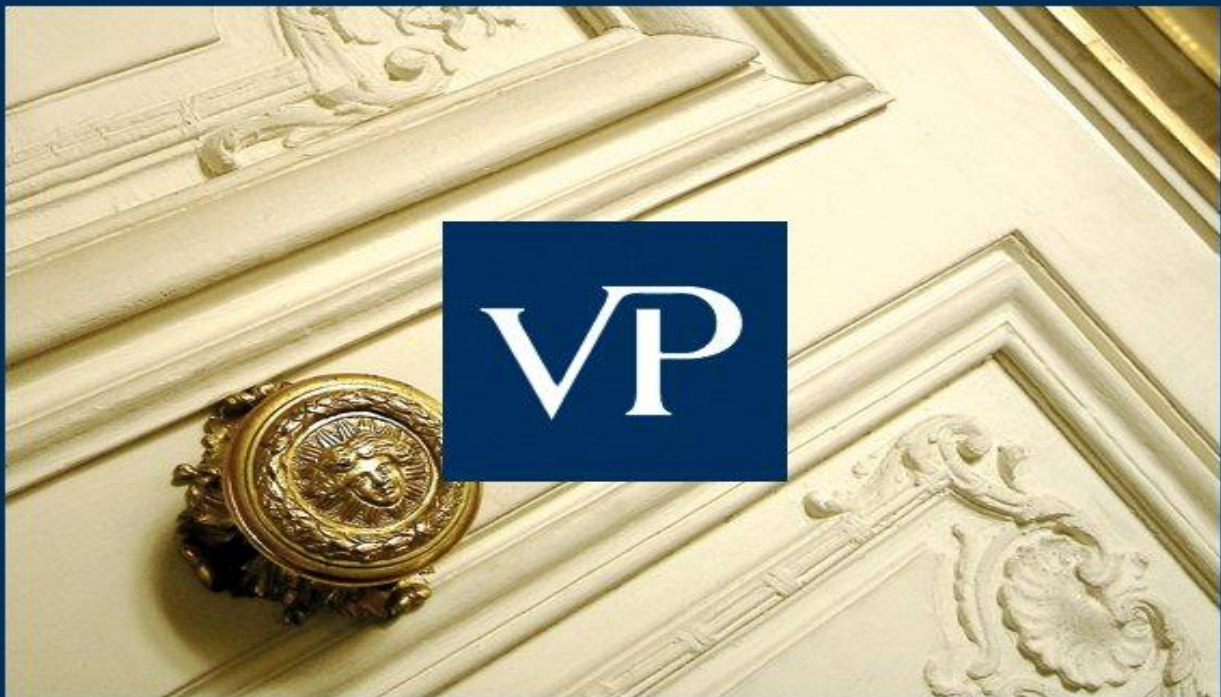


Lahnstein

Moderner Bungalow in beliebter Halbhöhenlage von Lahnstein

Número de propiedad: 25014007



PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m²

Número de propiedad: 25014007 - 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: 25014007 - 56112 Lahnstein

De un vistazo

Número de propiedad	25014007
Superficie habitable	ca. 250 m²
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	745.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25014007 - 56112 Lahnstein

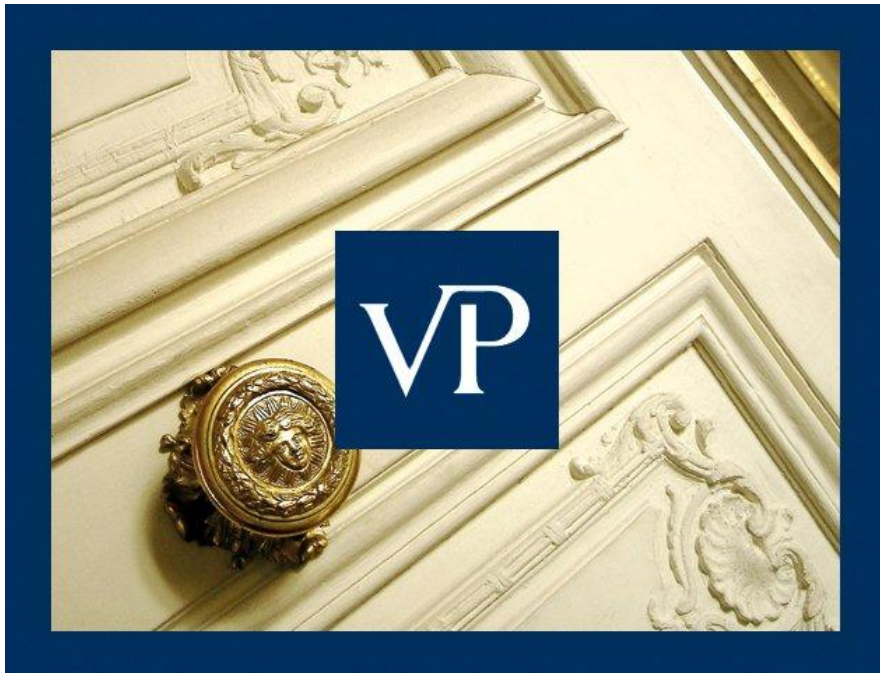
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	71.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25014007 - 56112 Lahnstein

La propiedad

A group of approximately 12 professionals, both men and women, are posed in a modern office environment. They are dressed in business attire and are sitting or standing around a light-colored sofa. Large windows in the background offer a view of a cityscape under a blue sky with clouds. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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
KUNDENSER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
Im Jahr 2023
wurde das Team in Koblenz
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

Número de propiedad: 25014007 - 56112 Lahnstein

La propiedad

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

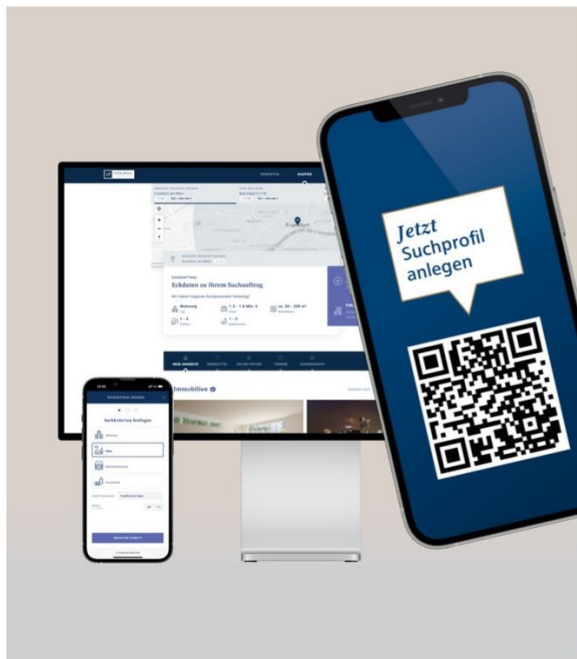
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 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 de propiedad: 25014007 - 56112 Lahnstein

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25014007 - 56112 Lahnstein

Una primera impresión

In beliebter, sonniger Halbhöhenlage von Lahnstein befindet sich dieser ca. 250 m² große, massiv erbaute Bungalow auf einem ca. 850 m² großen Grundstück mit einem pflegeleichten Garten. Durch die Bungalow-Architektur befinden sich alle Wohnräume auf einer Ebene und somit eignet sich das Haus sowohl für junge Familien wie auch als gemütlicher Altersruhesitz. Das Haus zeichnet sich durch ein durchdachtes Raumkonzept aus. Über den großzügigen Eingangsbereich können Sie barrierefrei alle Zimmer bequem erreichen. Der offene Wohn- und Esszimmerbereich mit Kamin, bietet Ihnen sowohl Zugang zur Terrasse, sowie in den schön eingewachsenen Garten. Im vollwertigem Kellerbereich befindet sich neben einem Haushaltsraum, Speisekammer und einer Werkstatt ein weiteres ca. 50 m² großes, ausgebautes Zimmer mit viel Tageslicht. Ein zweites, modernes und helles Zimmer mit Ankleideraum und angrenzendem Duschbad ist dort ebenfalls zusätzlich vorhanden. In den letzten Jahren wurde die Immobilie modernisiert und teilweise saniert. So wurde z.B. Fenster (3-Fachverglasung), Böden (hochwertiges Design-Vinyl) und das komplette Flachdach energetisch saniert und an heutige Standards angepasst und mit einer PV-Anlage (9,9 kWp) ergänzt. Für eine angenehme Wärme ohne störende Heizkörper, sorgt eine Fußbodenheizung. Die Heizungsthermostate können über Smarthome gesteuert werden. Eine Entkalkungsanlage wurde ebenfalls installiert und sorgt für eine angenehme weiche Wasserversorgung. Die neuwertige Küche wurde zum Esszimmer hin geöffnet und hochwertig verbaut. Neben zwei Einzelgaragen stehen am Haus zwei weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrt zur Immobilie endet in einem selbstgenutzten Wendebereich für Anlieger und bietet für Kinder eine nahezu verkehrsfreie Zone.

Número de propiedad: 25014007 - 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 19.000 Einwohnern finden Sie eine sympathische, zentral gelegene Stadt. Lahnstein ist ein Luftkurort mit Kurzentrum und Thermen. Die Stadt bietet vom Kindergarten bis hin zum Gymnasium und zur Musikschule viele Bildungseinrichtungen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Aus dem Zentrum fährt man in wenigen Minuten in die Koblenzer Altstadt. 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 einer Autostunde in Köln und Frankfurt. Das Zentrum von Lahnstein, die Rheinanlagen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung. Über die B42 ist man in fünf Minuten in der Koblenzer Innenstadt.

Número de propiedad: 25014007 - 56112 Lahnstein

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 71.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das

Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25014007 - 56112 Lahnstein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Coblenza
E-Mail: koblentz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com