

Lonrig

# Helles Einfamilienhaus mit moderner Reitanlage

Property ID: 24014108



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

**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 4.150 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

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

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## At a glance

Property ID	24014108
Living Space	ca. 142 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	68.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.03.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 24014108 - 56295 Lonrig

## The property



Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## The property



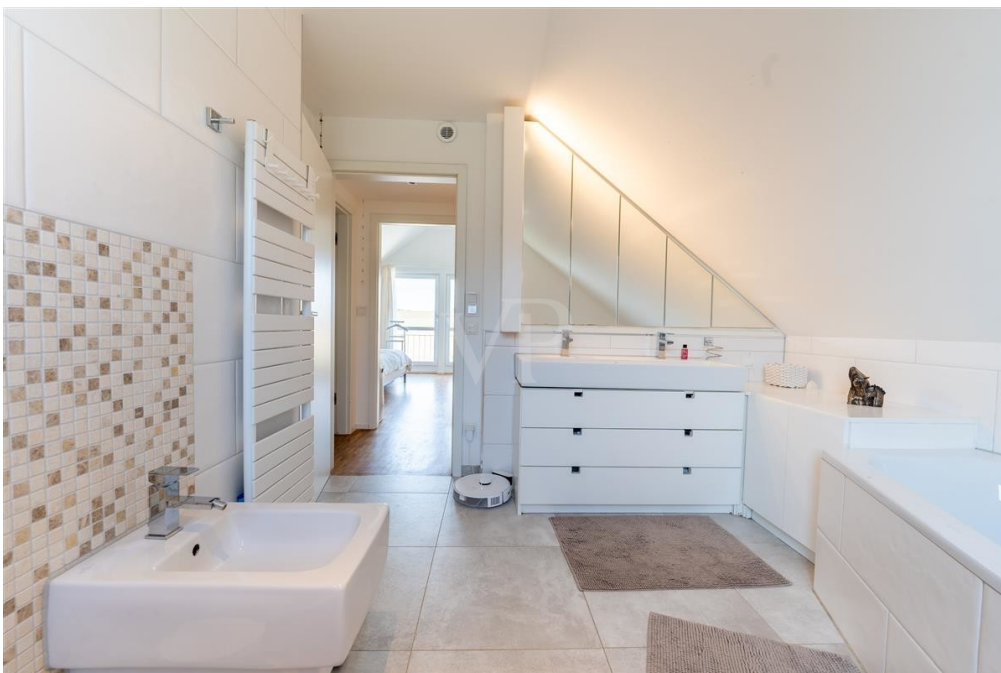
Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## The property



Property ID: 24014108 - 56295 Lonrig

## The property





Property ID: 24014108 - 56295 Lonrig

## The property



Property ID: 24014108 - 56295 Lonrig

## The property



Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## The property



**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)

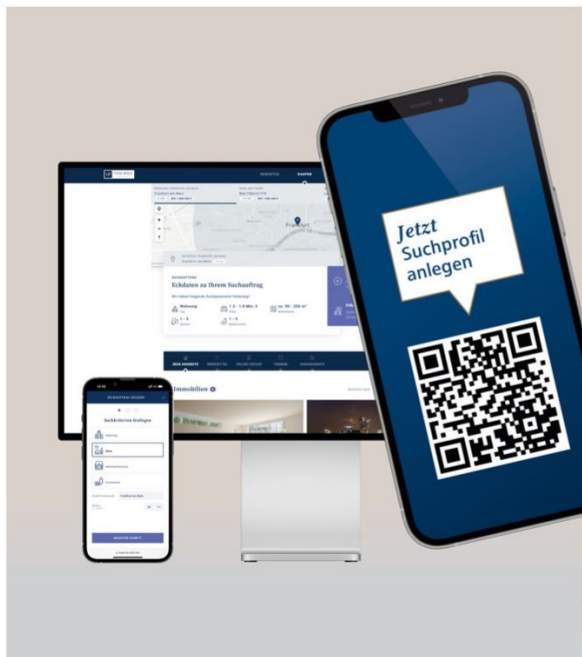
**FOCUS**  
**TOP**  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
2024  
BESTE IMMOBILIENFIRMEN  
IM FOCUS

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Top 100  
Immobilienfirmen  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## The property

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](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage und moderner Reitanlage steht im bevorzugten Wohngebiet in Lonnig. Hier können Sie bequem den Reitsport und modernes Wohnen miteinander verbinden. Details zum Konzept dieses Sonderwohngebietes finden Sie unter [www.wohnenmitpferden.de](http://www.wohnenmitpferden.de). Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin zu Verfügung. Haus mit Doppelgarage und Blick auf die eigene Reitanlage: - Grundstück ca. 4150 m<sup>2</sup> - Wohnfläche ca. 142 m<sup>2</sup> - Doppelgarage und Stellplätze - Baujahr 2001, Modernisierung/ Sanierung 2017 - Nutzfläche 61 m<sup>2</sup> - Belüftungssystem - Pelletheizung, Energieausweis-Stufe B - PV-Anlage 6,9 kW mit Einspeisevergütung bis 2030 - Kamin - Einbauküche mit Geräten - Echtholz-Parkettböden und großformatige Fliesen - Whirlpoolbadewanne - Dach-Blitzableitersystem - elektrische Markise - Glasfaseranschluss Pferdebereich: - Hochwertiger Reitplatz: 19 m x 33 m, indirekte Beleuchtung, Drainage, Lavaunterbau, Paddockmatten, neuwertiger Stremmer-Reitboden - zeitgesteuerte Bewässerungsanlage mit 10.000 Liter Regenwasserzisterne - Roundpen mit 18 m Durchmesser, im Paddockrundlauf eingebunden und abtrennbar - Stallung integriert im Rundlauf - Pferdekoppel - beheizbare Tränken - Sattelkammer mit Heu- und Futterkammer - Einbauschränke und Werkstattecke vorhanden - Gesamter Paddockbereich befestigt mit Paddockmatten

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## All about the location

Lonnig bietet alles für ein idyllisches und bequemes Familienleben. Es gibt eine Grundschule und eine Kindertagesstätte, verschiedene Sportstätten und -vereine und Handwerksbetriebe. Bestens ausgebaute überörtliche Straßen garantieren eine gute und schnelle Verbindung z.B. nach Koblenz oder Mayen. Eine gute verkehrstechnische Anbindung zu den umliegenden Großzentren ist durch die Nähe zu den Autobahnen A3 (Köln – Frankfurt), A 48 (Trier – Mainz) und A 61 (Bonn – Mainz) sowie zum ICE-Bahnhof Montabaur mit der Schnelltrasse Köln - Frankfurt gegeben. Geographisch nur wenige Kilometer nördlich der Mosel und westlich des Rheins gelegen, bieten sich hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Das Sonderbaugelände "Wohnen mit Pferden" liegt zwischen den Orten Rüben und Lonnig, nur 3 km von der A 48 und 17 km von Koblenz entfernt. Es besticht durch einen wunderschönen Blick auf das Maifeld.

Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



Property ID: 24014108 - 56295 Lonnig

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)