

Lahnstein

# Eigentumswohnung in Lahnstein mit Fernblick

Property ID: 24014141



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

**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

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

Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## At a glance

Property ID	24014141	Purchase Price	239.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## Energy Data

Energy Source	Block	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.04.2029	Final Energy Demand	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property





Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



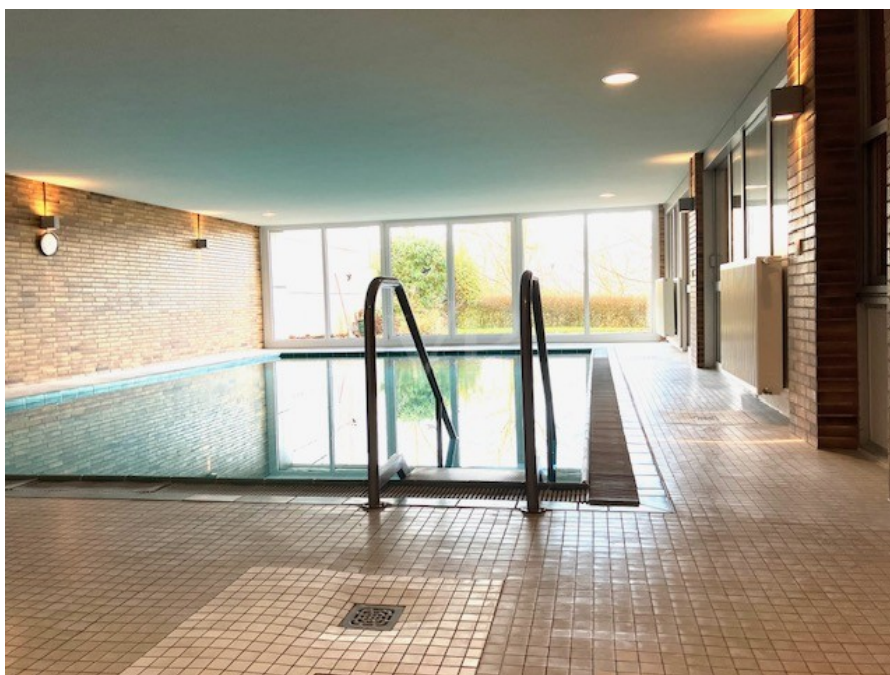
Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL ANNEKURTIERT  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)

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)

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



Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

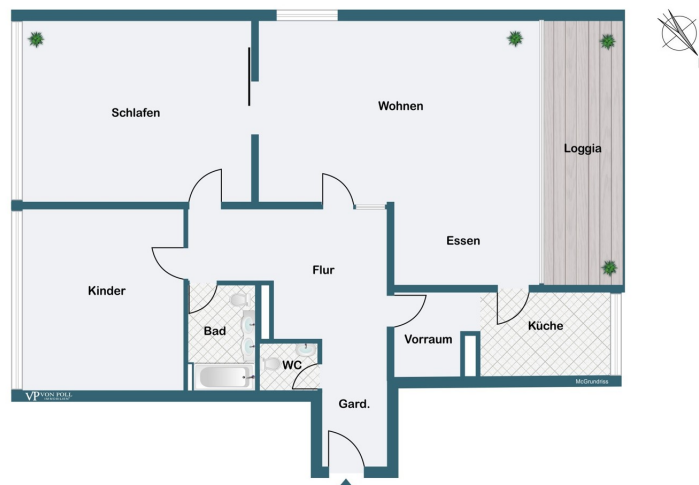
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



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

Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24014141 - 56112 Lahnstein

## A first impression

Die sonnige Lage der Eigentumswohnung liegt im schönen Lahnstein am Kurpark und bietet ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Highlight dieser Wohnung ist der Blick über das Lahntal in die Natur. Der helle und freundliche Wohn- und Essbereich mit angrenzender Loggia, lassen die Wohnung großzügig erscheinen. Die Wohnung sollte saniert und modernisiert werden. Ein Tiefgaragenstellplatz, Fahrstuhl und ein gepflegtes Schwimmbad mit Sauna stehen ebenfalls zur Verfügung. - helle, geräumige Wohnung im 3.Obergeschoß - große, sonnige Loggia - Fernblick in die Natur - Provisionsfrei - Wohnungsabschlusstür neuwertig - Gäste-WC - Markise - Kellerabteil - Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis mit enthalten - Gaszentralheizung wurde kürzlich modernisiert - beheiztes Schwimmbad - Sauna und Tauchbecken - Gesellschaftsraum steht auch für private Feiern zu Verfügung - Hausgeld inkl. sämtlicher Betriebskosten, wie Heizung, Wasser, Hausmeister, Versicherungen, Betrieb der Schwimmbadanlage und Sauna etc. - Inkl. Eigenanteil der Heiz- und Wasserkosten

Property ID: 24014141 - 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. Viele Freizeitmöglichkeiten wie wandern, tennis und reiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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: 24014141 - 56112 Lahnstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 113.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24014141 - 56112 Lahnstein

## 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)