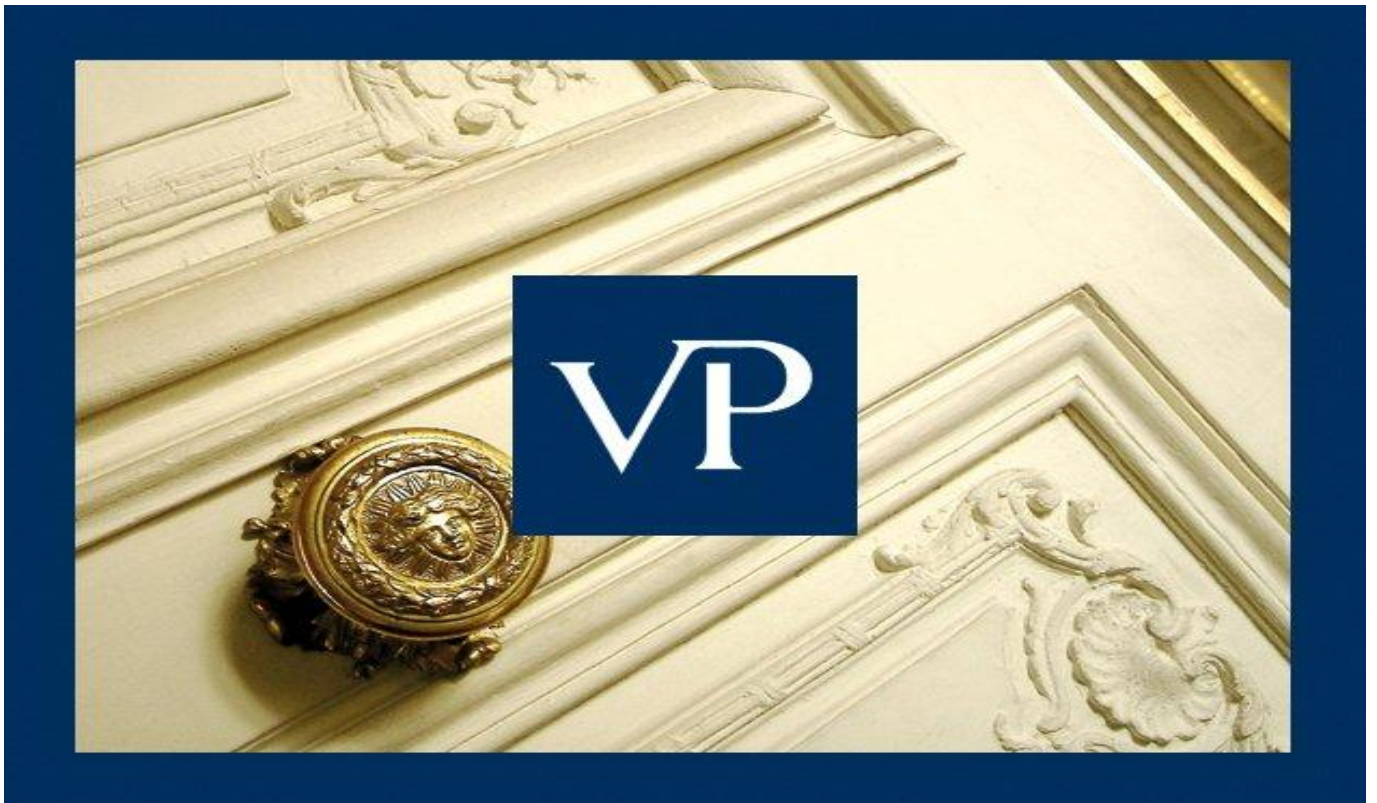


Lahnstein – Lahnstein

# Moderner Bungalow in beliebter Halbhöhenlage von Lahnstein

Property ID: 25014007



PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 850 m<sup>2</sup>

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

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

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

## At a glance

Property ID	25014007	Purchase Price	745.000 EUR
Living Space	ca. 250 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1980		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

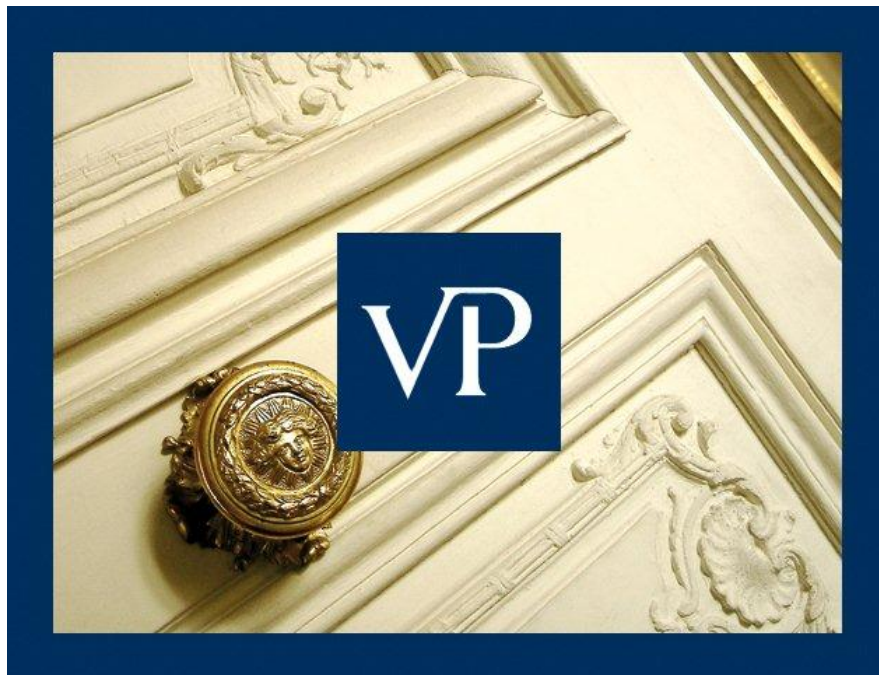
Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	71.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

## 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  
WÄRTHERLAND  
2024  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN

VP  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

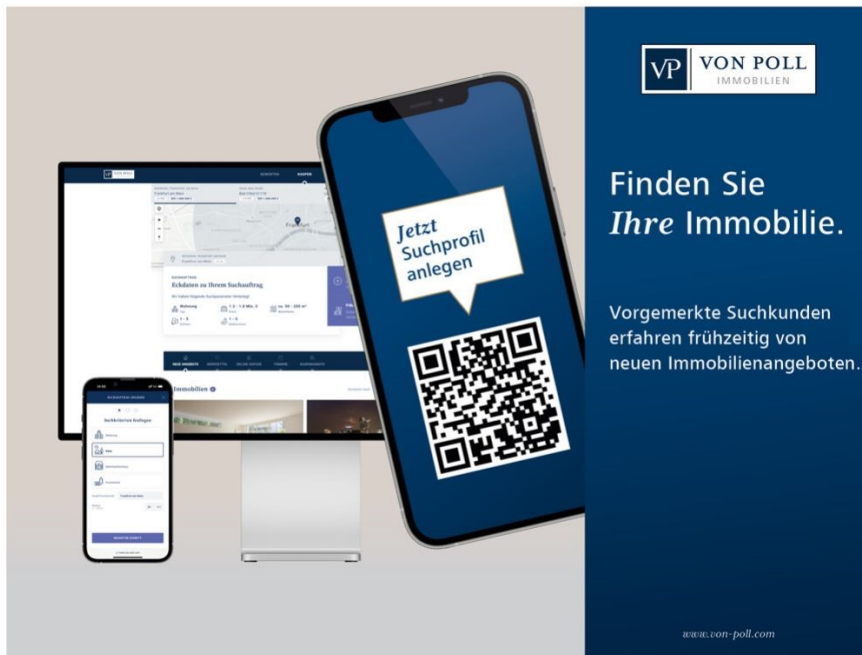
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
  - Kostenlose 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)

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

## 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)

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

## A first impression

In beliebter, sonniger Halbhöhenlage von Lahnstein befindet sich dieser ca. 250 m<sup>2</sup> große, massiv erbaute Bungalow auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – 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. 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.

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – Lahnstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 71.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25014007 - 56112 Lahnstein – 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)