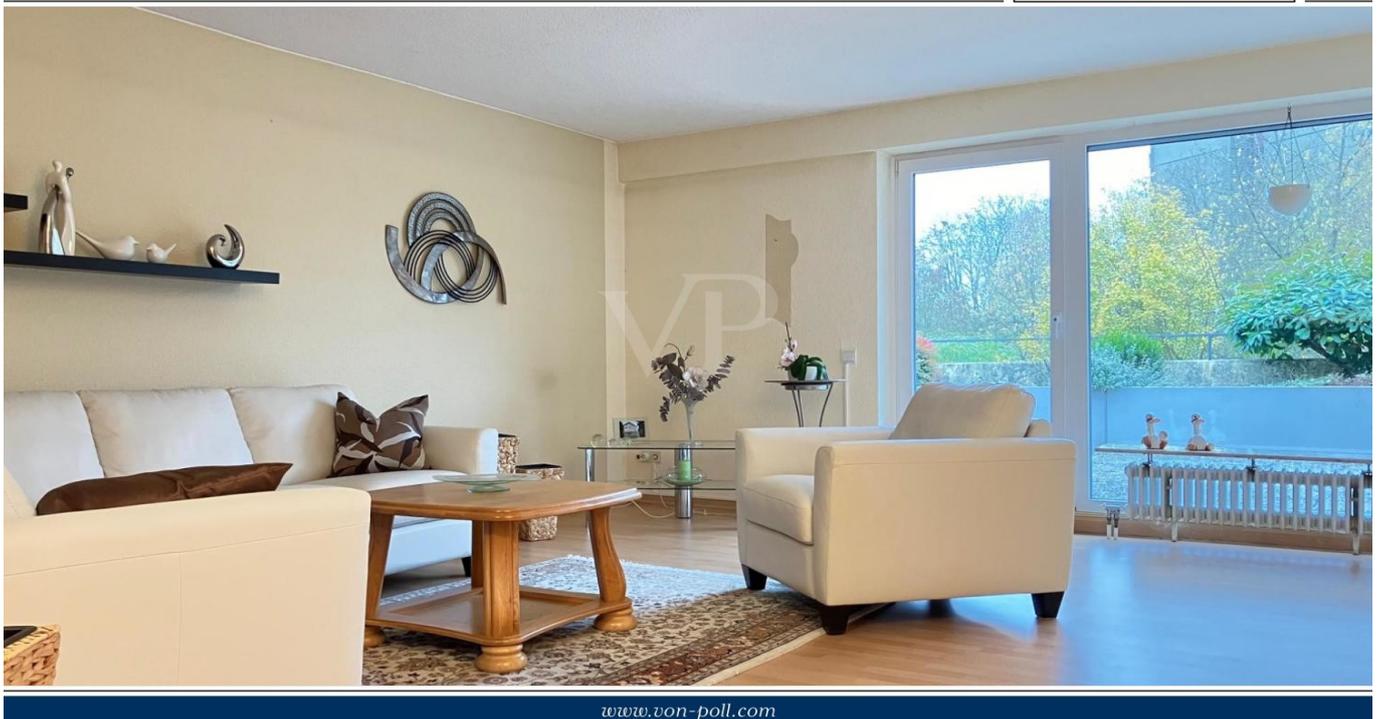


Lahnstein

# Sonnige Terrassenwohnung am Kurpark in Lahnstein inklusive Garage

CODE DU BIEN: 24014132



PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24014132
Surface habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	255.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	29.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	233.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## La propriété





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
AKADEMISCHER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top  
neueinstufigen Top 500  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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)

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)

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

# La propriété

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

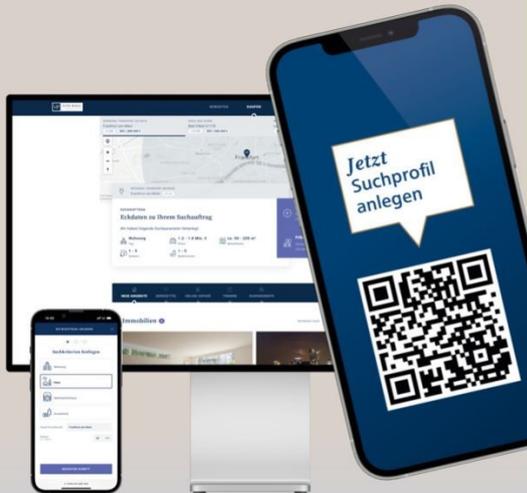


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Une première impression

Die sonnige Terrassenwohnung liegt im schönen Lahnstein am Kurpark und bietet ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Highlight dieser Wohnung ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick ins Grüne. Diese ist nicht in der Wohnfläche beinhaltet und steht somit als zusätzliche Terrassenfläche zu Verfügung. Der helle und freundliche Wohn- und Essbereich lassen die Wohnung großzügig erscheinen. Die Fenster und Haustür wurden bereits ausgetauscht. Die Wohnung wurde stets gepflegt und modernisiert. Das Bad ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Einbauküche und die Einbaumöbel im Wirtschaftsraum sind im Preis mit enthalten. Lediglich die Heiztherme sollte in absehbarer Zeit einmal getauscht werden. Ein Garagenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung. - helle, geräumige Wohnung mit 4 Zimmern - Wirtschaftsraum zur Küche - große, sonnige Terrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>) - Blick ins Grüne - Haustür modernisiert - Austausch Fenster 2018 - Markise - Küche - saniertes Bad mit moderner Duscheinheit - teilw. elektrische Rollläden - Einbauküche - Garagenplatz

**CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 233.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenz  
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)