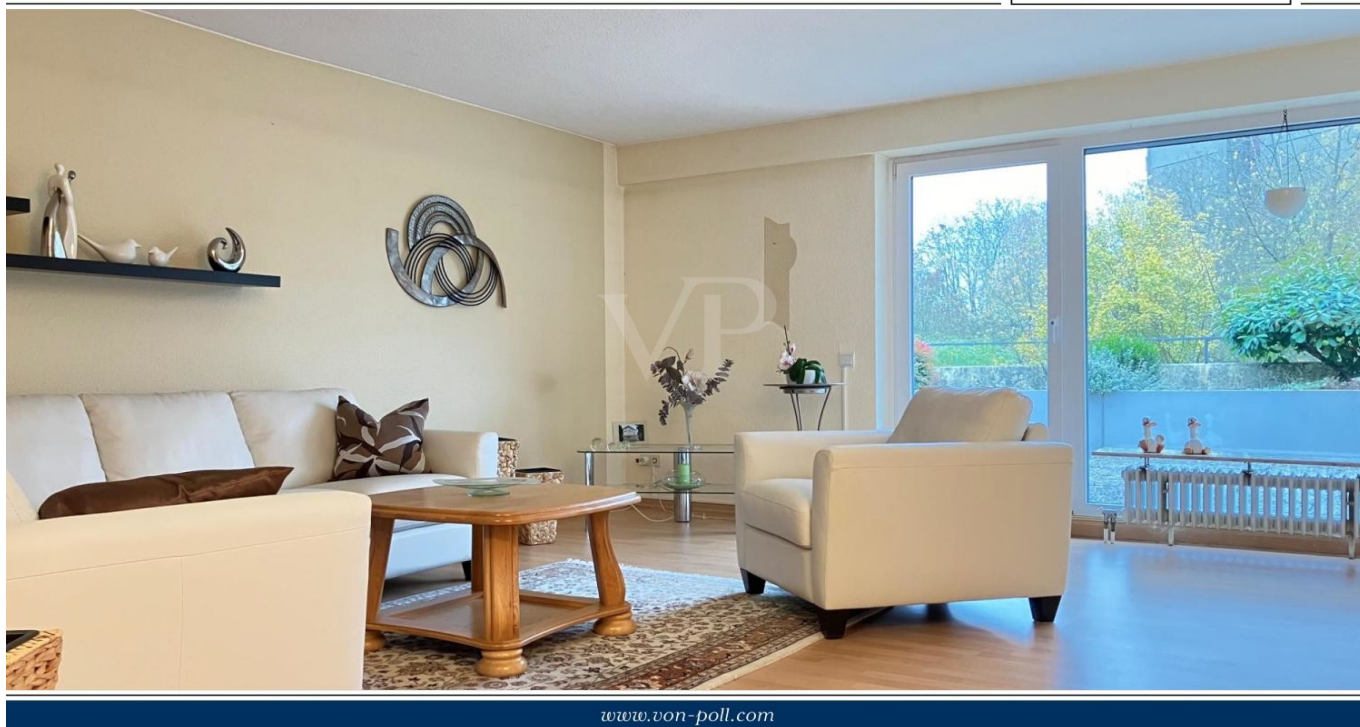


Lahnstein

# Sonnige Terrassenwohnung am Kurpark in Lahnstein inklusive Garage

VP azonosító: 24014132



VÉTELÁR: 255.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Áttekintés

VP azonosító	24014132	Vételár	255.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 108 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2		
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1972	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	233.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan





VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnete  
VON POLL ausgezeichnet  
Koblenz

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
ausgezeichnet  
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)

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Az els? benyomás

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

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24014132 - 56112 Lahnstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)