

Lahnstein

Teilsaniertes Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in Aussichtslage

Property ID: 25014084



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 589 m²

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

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

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

At a glance

Property ID	25014084
Living Space	ca. 137 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1959
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

The property



Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

The property



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREDFÜHRER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL Makler
ausgewählt

Capital
RECHTSANWALT
TOP Makler Koblenz
★★★★★
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

Property ID: 25014084 - 56112 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

 **VON POLL**
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014084 - 56112 Lahnstein

A first impression

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte besteht aus zwei Wohneinheiten und befindet sich im ruhigen Lahnsteiner Stadtteil Friedland.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 60 m² großen 3-Zimmer-Wohnung, welche derzeit vermietet ist.

Im Ober- sowie Dachgeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit, welche als Maisonette-Wohnung genutzt werden kann.

Diese Einheit wurde vollständig entkernt und befindet sich aktuell im Rohbau-Zustand. Damit eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnideen ohne Einschränkungen zu verwirklichen.

Ob großzügiger Loft-Charakter, modernes Raumkonzept oder klassische Aufteilung - hier können Sie sofort mit der Umsetzung Ihrer Pläne beginnen.

Besonderheiten:

- neue, doppelverglaste Kunststoff-Fenster im gesamten Haus
- neues Dach inkl. Dämmung
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitung einer Fußbodenheizung im Ober- und Dachgeschoss
- elektrische Rollläden
- Kaminanschluss 2. Obergeschoss
- Aussichts-Terrasse + Balkon im Obergeschoss
- Terrasse + kleiner Garten im Erdgeschoss
- großzügiger, sonniger Garten mit Terrasse
- Aussichtslage
- zwei massive Garagen

Verwirklichen Sie Ihre persönliche Wohnvision und schaffen Sie ein Zuhause, welches perfekt zu Ihnen passt.

(Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.)

Property ID: 25014084 - 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 Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen und Freizeitmöglichkeiten in direkter 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 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: 25014084 - 56112 Lahnstein

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25014084 - 56112 Lahnstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com