

Lahnstein

# Idyllisches Landhaus in traumhafter Alleinlage – Ruhe pur!

????????? ??????????: 25014078



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

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.348 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ??? ??????

|                    |                     |              |                       |
|--------------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25014078            | ????? ?????? | ????????              |
| ???????????        | ca. 156 m²          |              | ??????????????        |
| ?????????          | 6                   | ???????????  | Käuferprovision       |
| ?????????? ???     | 4                   |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????         |                     |              | MwSt.) des            |
| ??????????         | 2                   |              | beurkundeten          |
| ????? ???????????? | 7 x ???????????     | ???????      | ????????, ??????,     |
|                    | ????? ????????????, |              | ?????, ??????,        |
|                    | 2 x ???????         |              | ????????????????      |
|                    |                     |              | ????????, ?????????   |

??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

????????????? ??????????

|                                            |                        |                                                                |                |
|--------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                     | ????????? ????????     | ????????????????<br>??????????                                 | BEDARF         |
| ???? ??????????                            | ?????????????<br>????? | ?????? ??????<br>??????????                                    | 170.47 kWh/m²a |
| ????????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 08.04.2035             | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | F              |
|                                            |                        | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1996           |

??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ????????



???????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ?????????



??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ????????



??????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ????????



???????? ??????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ?????????



??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ????????



???????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ?????????



???????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ?????????



??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ????????





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)

??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ????????



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](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)

??????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

??? ?????? ??????????

Mitten in der Natur gelegen, befindet sich dieses exklusive Landhaus in idyllischer Höhenlage in Lahnstein.

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt, ein genehmigter Wiederaufbau/Komplett-Umbau nebst Sanierung fand im Jahr 1993 statt.  
Durch immer wiederkehrende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand.

Besonderheiten:

- Alleinlage in der Natur
- Landhauscharakter
- gute, räumliche Aufteilung
- ein Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht das Leben auf einer Ebene
- 3 Schlafzimmer + zusätzliches Bad im Obergeschoss
- Einbauküche
- Kamin
- angebaute Sommerküche mit gemauertem Holzbackofen sowie zusätzlichem Ofen und Gas-Herd
- Saunahaus inkl. Sauna für ca. 4 Personen, Wellnessbereich und Dusche
- großzügige Sonnenterrasse
- sonnige Gartenflächen
- zusätzlich gepachtete Fläche (ca. 5.492 m<sup>2</sup>)
- voll erschlossenes Grundstück (Anschluss an Kanal, Wasser, Strom)
- Haltung von Hühnern, Pferden, Schafen etc. möglich

Eine Doppelgarage sowie ca. 7 zusätzliche Frestellplätze runden dieses besondere Angebot ab.

??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

??????????????? ??? ????????

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1993: Umbau, Komplett-Sanierung
- 1993/1995: Ausbau Dachgeschoss
- 1999: neue Holzfenster, doppelverglast
- 1999: Elektrik neu
- 2007: Garagenbau, Doppelgarage
- 2007: Hauptrenovierung (Böden, Decke, Wände)
- 2008: Anbau/Ausbau Wintergarten Erdgeschoss
- 2012: neuer Kamin
- 2016: Erneuerung Bad Obergeschoss
- 2017: Anbau Sommerküche
- 2018: Anbau Saunahaus
- 2020: neue Heizung

??????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25014078 - 56112 Lahnstein

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25014078 - 56112 Lahnstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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