

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Lahnstein

**sonnige, ruhige 4 Zi. EG-Whng., Garten, schöner  
Bergblick zzgl. 1 Zi. im DG 12m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-317219**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **305.000 €**

56112 Lahnstein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

sehr gut geschnittene, helle Wohnung mit schönem Ausblick

3-4 Zimmer im EG (Trennung möglich) zzgl. 1 Zi. 12m<sup>2</sup> im DG, Gäste-WC, Terrasse und Garten

leerstehend > ziehen sie sofort in ein sehr ruhiges Haus ein

## Ausstattung

Parkett-Boden

Badezimmer mit Dusche und Wanne

Abstellkammer

Der Energiebedarfsausweis bezieht sich auf das gesamte Haus und die alte Heizung. Die Ölheizung wird gerade erneuert. Bestandsschutz bis 2045.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im EG und hat 1 Schalzi., 1 Arb./ Kinderzimmer, 1 Wohn- und 1 Esszimmer, welche jedoch mit einem Durchbruch verbunden sind. Eine Trennung wäre möglich. Der Flur ist sehr groß.

Im DG gibt es ein separates Gäste-/ Arbeitszimmer a 12,22m<sup>2</sup> mit eigenem WC.

## Lage

Das Objekt liegt ruhig und doch in belebter Gegend in Lahnstein. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB10 gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Bäckereien, Cafés und einen Supermarkt vor. Außerdem gibt es einige Parkanlagen, Fitnessstudios, ein Kino und ein Schwimmbad.

Der Rhein ist fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Das hügelige, waldige Umland lädt u.a. über den Rheinhöhenweg zum wandern ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



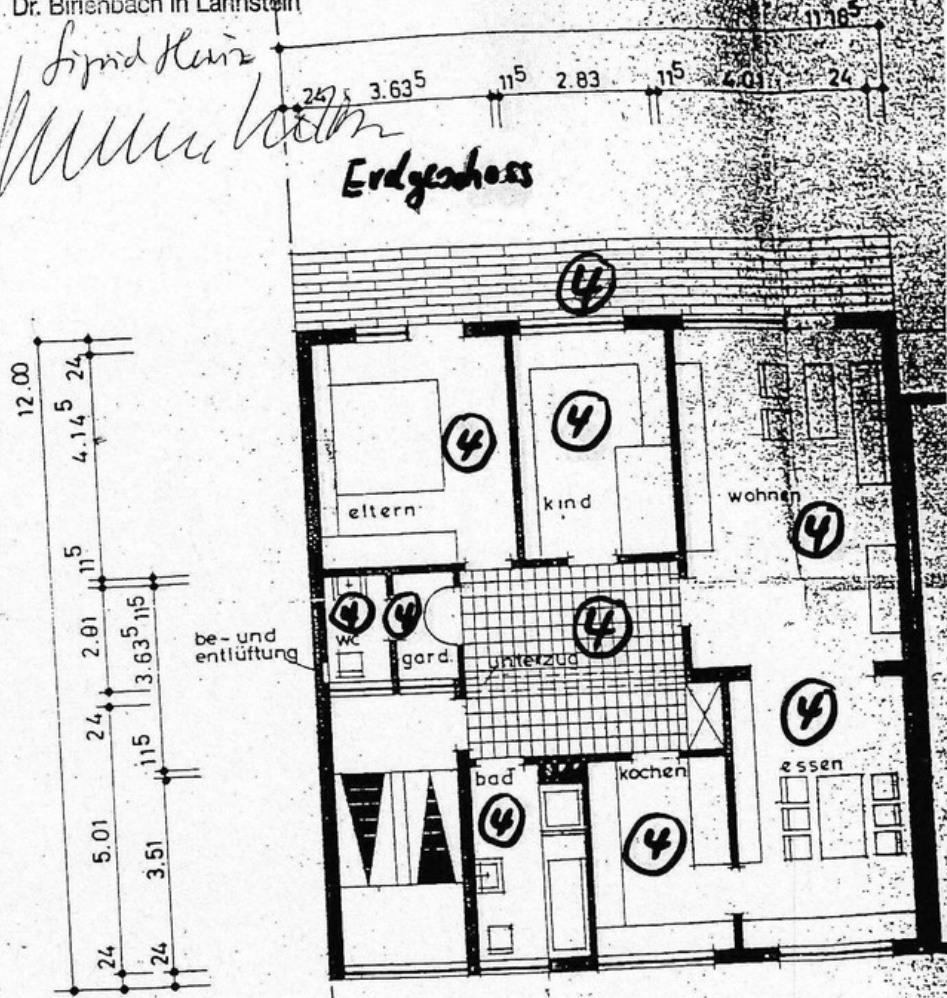
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Anerkannt als Anlage II zur  
 Urkunde Nr. 8024/2001 des Notars  
 Dr. Birkenbach in Lahnstein

*Sigrid Klein*  
*Maria Klein*  
**Erdgeschoss**

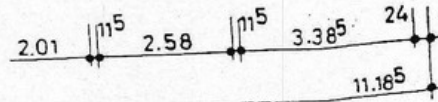


Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 Nr. 05/2001 vom 07.02.2001

nhaus schmitt

OSS

Dieser Plan (Blatt 1) dient - in Verbindung mit den  
 weiteren beigehefteten Plänen (Bl. 2-15) - als  
 Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 des  
 Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (BGBl. I  
 S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.1994  
 (BGBl. I S. 1325).



56112 Lahnstein, den 07.02.2001  
 Stadtverwaltung Lahnstein  
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -  
 Im Auftrag

*Scheel*  
 Städtoberinspektor