

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lahnstein

Kernsanierte helle 3-ZKB Wohnung in Lahnstein - Provisionsfrei-



Objekt-Nr. OM-435131

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Nicolas Schneider

Lahnstraße 5
56112 Lahnstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	294 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 3-ZKB Eigentumswohnung im Herzen von Lahnstein -lässt keine Wünsche offen-

Diese helle und großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre vollumfänglichen Kernsanierung im Jahr 2025, eine attraktive Raumaufteilung sowie ein gepflegtes Gesamtbild.

Auf ca. 89 m² Wohnfläche stehen 3 gut geschnittene Zimmer, ein modernes Badezimmer mit begehrter Dusche sowie ein zusätzliches Gäste WC zur Verfügung.

Der offen gestaltete Wohn und Essbereich ist lichtdurchflutet und schafft in Verbindung mit der angrenzenden Küche eine einladende Wohnatmosphäre mit viel Komfort und Lebensqualität.

Die Wohnung ist derzeit für 900 € Kaltmiete monatlich an solvente Mieter vermietet.

Die Mietzahlungen erfolgen zuverlässig und pünktlich, wodurch sich die Immobilie ideal als attraktive Kapitalanlage eignet.

Gleichzeitig spricht die hochwertige Ausstattung auch Paare oder Familien an, die auf der Suche nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause sind.

Das monatliche Hausgeld beträgt 294 € inklusive Heizkosten, was die laufenden Nebenkosten überschaubar und gut kalkulierbar macht.

Ein eigener trockener Kellerraum mit ca. 6 m² bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die bereits erfolgte Sanierung des Hauses von außen sowie des Treppenhauses. Dadurch präsentiert sich die gesamte Wohnanlage in einem sehr gepflegten Zustand und hinterlässt einen rundum positiven Eindruck.

Ausstattung

- Vermietet: 900€ Kaltmiete im Monat
- Kernsanierung 2025 : Neue doppelt verglaste Kunststofffenster, neue Elektroinstallation, neue Heizungsanlage und Heizkörper
- Hochwertiger Vinyl-Designboden in Holzoptik
- Großzügiges Badezimmer mit Glasdusche, beleuchtetem Spiegelschrank und modernem Waschtisch mit Unterschrank
- Zusätzliches Gäste-WC mit Waschtisch-Unterschrank
- Hochwertige LED-Einbaupots in allen Räumen
- Glasfaser-Internetanschluss vorhanden
- Kellerraum mit ca. 6 m² für zusätzlichen Stauraum
- Waschmaschinenanschluss sowohl im Badezimmer als auch in der Küchenzeile vorhanden

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Asteria Wohnen GmbH

Karthäuserhofweg 18a

56075 Koblenz

Registernummer

HRB 28212 Amtsgericht Koblenz

Vertreten durch:

Nicolas Schneider

KONTAKT

E-Mail: info[at]asteria-wohnen.de

Tel: 0261-98309970

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE358192413

Lage

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Cafés befinden sich in der umliegenden Umgebung, ebenso wie Schulen und ein großzügiger Spielplatz an der Lahnpromenade. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar.

Die Lage zeichnet sich durch die direkte Nähe zur Lahn, die sehr gute Anbindung innerhalb Lahnsteins und die kurze Entfernung nach Koblenz aus. Damit bietet sie eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität, urbaner Nähe und naturnaher Umgebung.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie

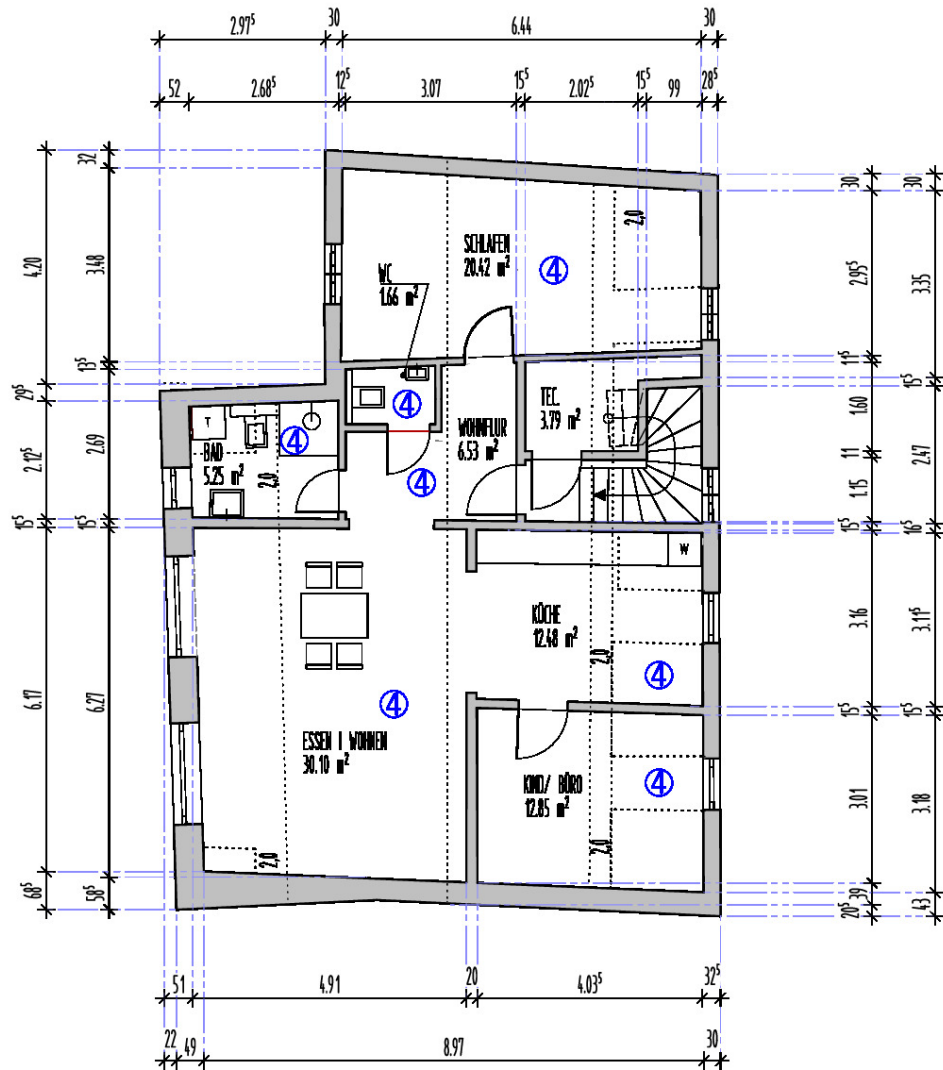


Kinderzimmer/Büro



Frontalansicht

Exposé - Grundrisse



BV ASTERIA_WOHNHAUS_Lahnstr. 5_Lahnstein
ANLAGE TEILUNGSERKLÄRUNG_DACHGESCHOSS M 1:100 DATUM: 17.05.2024

