

Neuwied / Irlich

# Einfamilienhaus mit idealer Raumaufteilung und schönem Garten

Objektnummer: 25014039



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

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014039
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	187.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.05.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie



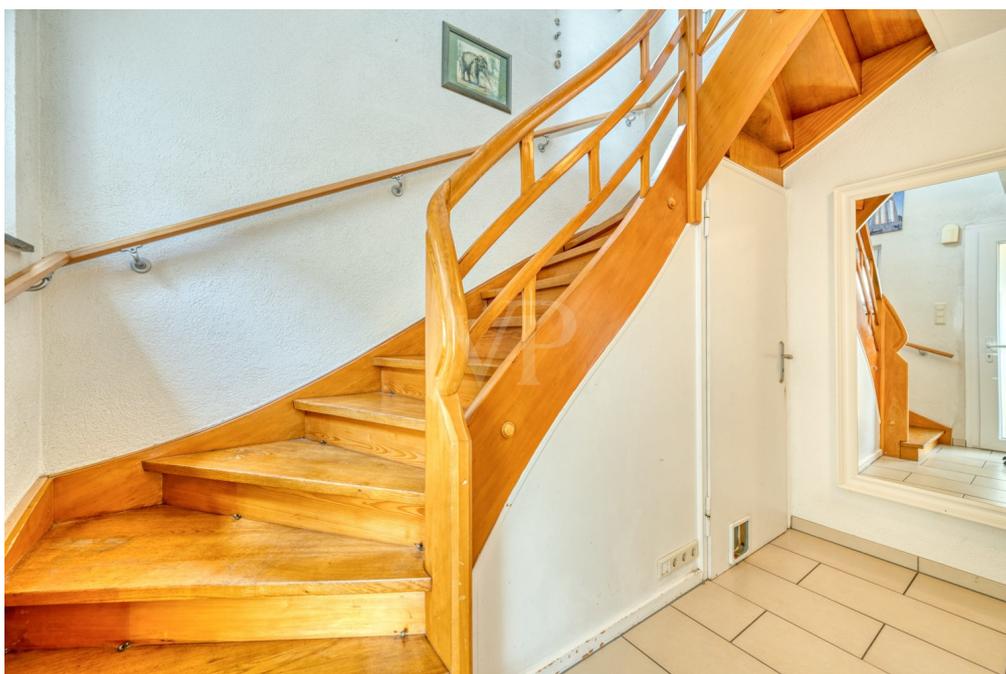
Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBESTELLER  
2024  
WIELE WERKE IN  
BESITZUNG DER  
FAKT-FELD

VP  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
IN DER FÜR  
HERRSCHENDE FÜR  
DIE VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
von Poll Immobilien

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie

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



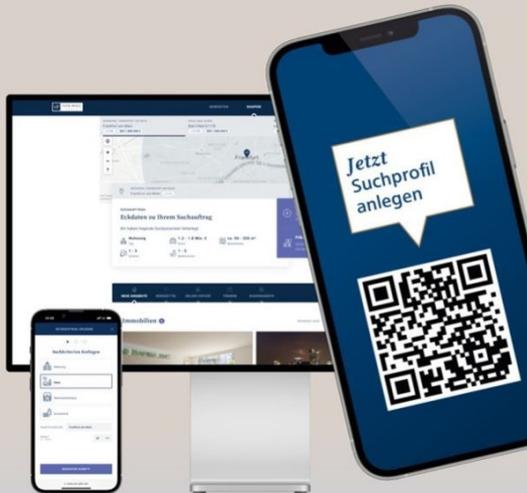
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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)

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Ein erster Eindruck

In einem ruhigen Wohngebiet von Neuwied/Irlich befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit schönem, grün eingewachsenem Garten – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare.

Besondere Merkmale und Modernisierungshistorie:

- Dachdämmung wurde ca. 2003 vorgenommen
- Austausch der Fenster im Jahr 2006
- neue Heizungsanlage im Jahr 2010
- praktische Etagenaufteilung in Wohn- und Schlafetage
- sonniger, fast uneinsehbarer Garten mit viel Privatsphäre
- Balkon im Obergeschoss sowie eine überdachte Veranda

Im Haus wurden über die Jahre immer wieder Renovierungen durchgeführt, sodass sich die Immobilie in einem guten Zustand befindet. Der Keller bietet zudem weiteren, vielseitig nutzbaren Stauraum.

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Alles zum Standort

Irlich, ein Stadtteil von Neuwied, zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur und eine angenehme Wohnlage aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, die regelmäßig in das Neuwieder Stadtzentrum sowie zum Hauptbahnhof verkehren. Die Bundesstraße B42 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an die A48 und A3.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort: Ein Supermarkt und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar (ca. 500 m – 1 km). Weitere Einkaufszentren mit größerem Angebot finden sich im Neuwieder Zentrum, etwa 10 Fahrminuten entfernt.

In Irlich gibt es eine Hausarztpraxis sowie eine Apotheke im Ortskern. Weitere Fachärzte und das Marienhaus Klinikum sind in Neuwied in rund 10–15 Minuten erreichbar. Für Familien stehen ein Kindergarten sowie eine Grundschule direkt im Stadtteil zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind:

Flughafen Köln/Bonn (CGN): ca. 1 Stunde mit dem Auto

Flughafen Frankfurt am Main (FRA): ca. 1 Stunde 15 Minuten mit dem Auto

Insgesamt bietet Irlich eine gut ausgebaute Infrastruktur mit kurzen Wegen und einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung.

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 187.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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 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.

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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