Neuwied / Heimbach-Weis

Modernes Zweifamilienhaus in Top-Lage – Stilvoll, energieeffizient und großzügig

CODE DU BIEN: 25014033

PRIX D'ACHAT: 1.110.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 284 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 550 m^2

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014033
Surface habitable	ca. 284 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	2024
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.110.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.09.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	14.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Une première impression

Dieses hochwertige Zweifamilienhaus in gehobener Lage von Neuwied, bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Mit einer durchdachten Architektur, lichtdurchfluteten Räumen und energieeffizienter Ausstattung eignet es sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Erdgeschosswohnung (ca. 120 m²):
• 4 Zimmer, großzügiger Wohn-/Ess- und Kochbereich
• Minimalistisches Wellness- Bad mit freistehender Wanne
• Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
• Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
• Direkter Zugang zur großen Terrasse und zum pflegeleichten Garten

Penthousewohnung (ca. 164 m², über 2 Ebenen):
• 4 Zimmer, weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche
• 2 moderne Bäder
• Große Dachterrasse mit Blick ins Grüne, weiterer Balkon vom Schlafzimmer aus
• Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster

Highlights des Hauses:
- Luftwärmepumpe – energieeffizientes Heizen
- Fußbodenheizung in beiden Wohnungen
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige Böden mit Echtholz- Parkett und großformatigen Fliesen

Eine Doppelgarage und mehrere Stellplätze vor der Tür runden diese attraktive und neuwertige Angebot ab.

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Heimbach-Weis liegt im Westen von Neuwied und besticht durch seine naturnahe, aber zugleich gut angebundene Lage. Eingebettet in die hügelige Landschaft des Naturparks Rhein-Westerwald bietet der Stadtteil eine hohe Lebensqualität mit einem harmonischen Mix aus urbaner Infrastruktur und ländlichem Charme.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Straße: Heimbach-Weis ist über die B256 schnell an die A3 (Köln–Frankfurt) und die A48 angebunden, sodass Koblenz in ca. 15 Minuten erreichbar ist.
ÖPNV: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Neuwieder Innenstadt sowie umliegenden Orten. Der Bahnhof Neuwied bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Koblenz, Köln und Bonn.
Flughafen: Der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.
Diese ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen macht Heimbach-Weis zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.9.2032.
Endenergiebedarf beträgt 14.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com