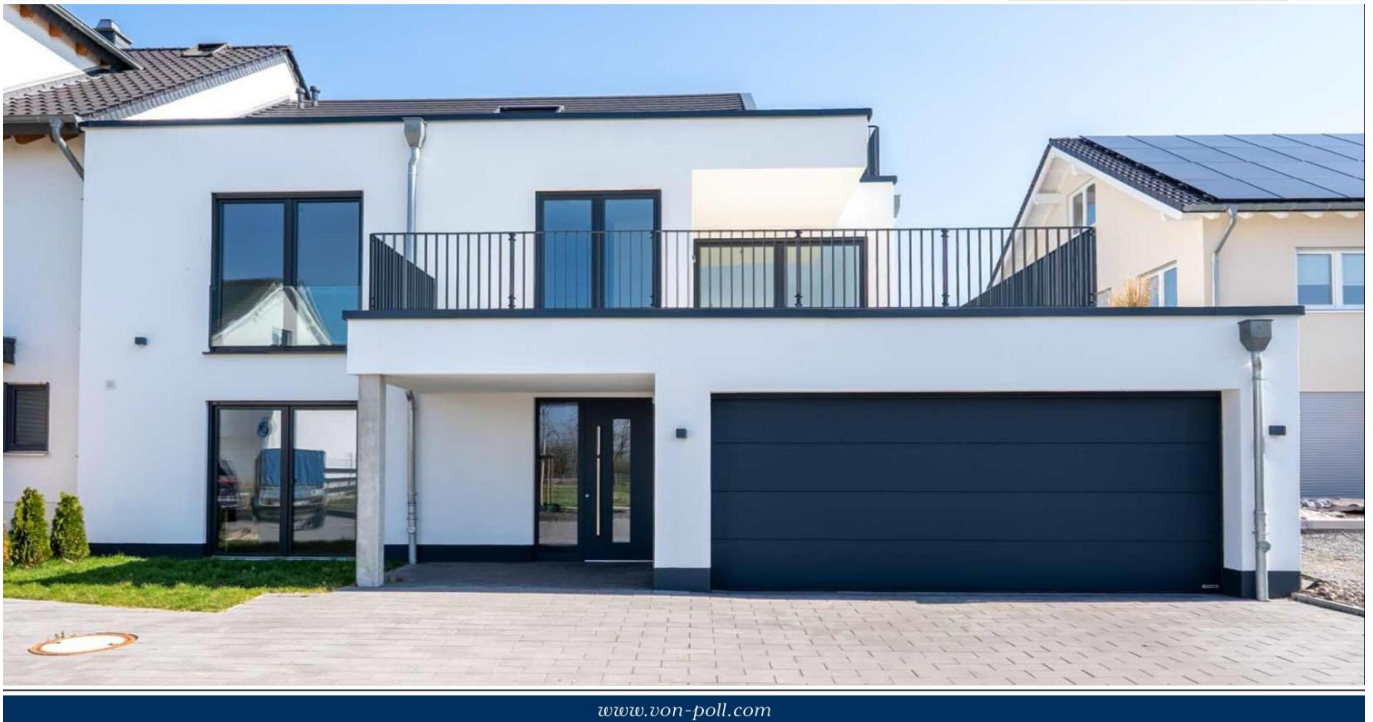


Neuwied / Heimbach-Weis

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

**CODICE OGGETTO: 25014033**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.110.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 284 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25014033
Superficie netta	ca. 284 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.110.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 58 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	14.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.09.2032	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



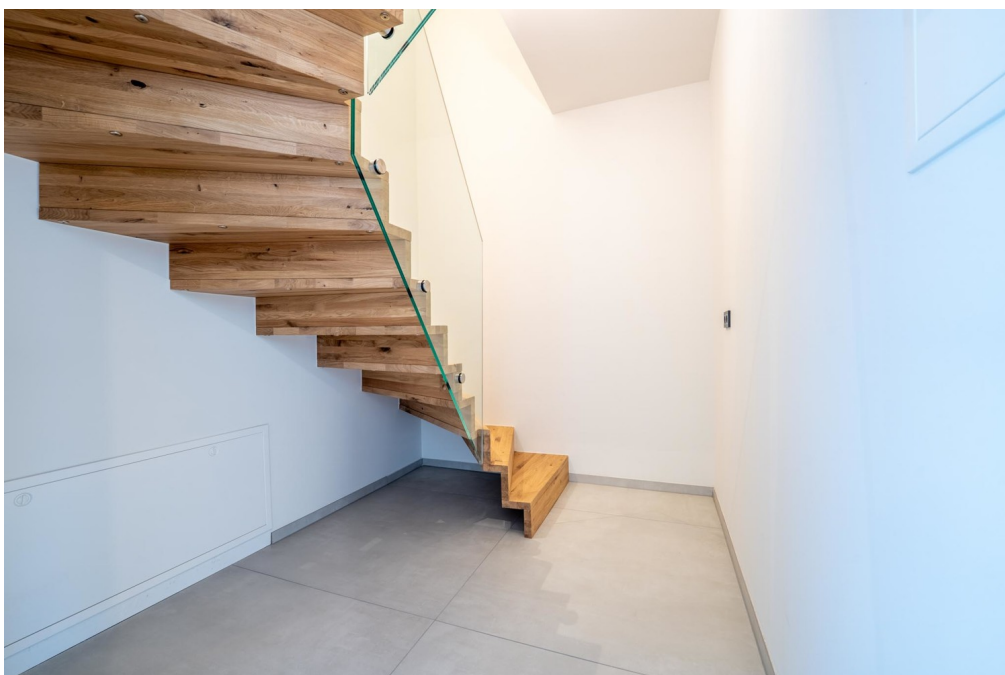
CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



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)



CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà



**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  
ANZEIGER  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienmagazin  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>): • 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 m<sup>2</sup>, 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.

**CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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