Neuwied / Heimbach-Weis

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

Objektnummer: 25014033

KAUFPREIS: 1.110.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 284 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 550 m²

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Auf einen Blick

Objektnummer	25014033
Wohnfläche	ca. 284 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2024
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.110.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	27.09.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	14.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Die Immobilie

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com