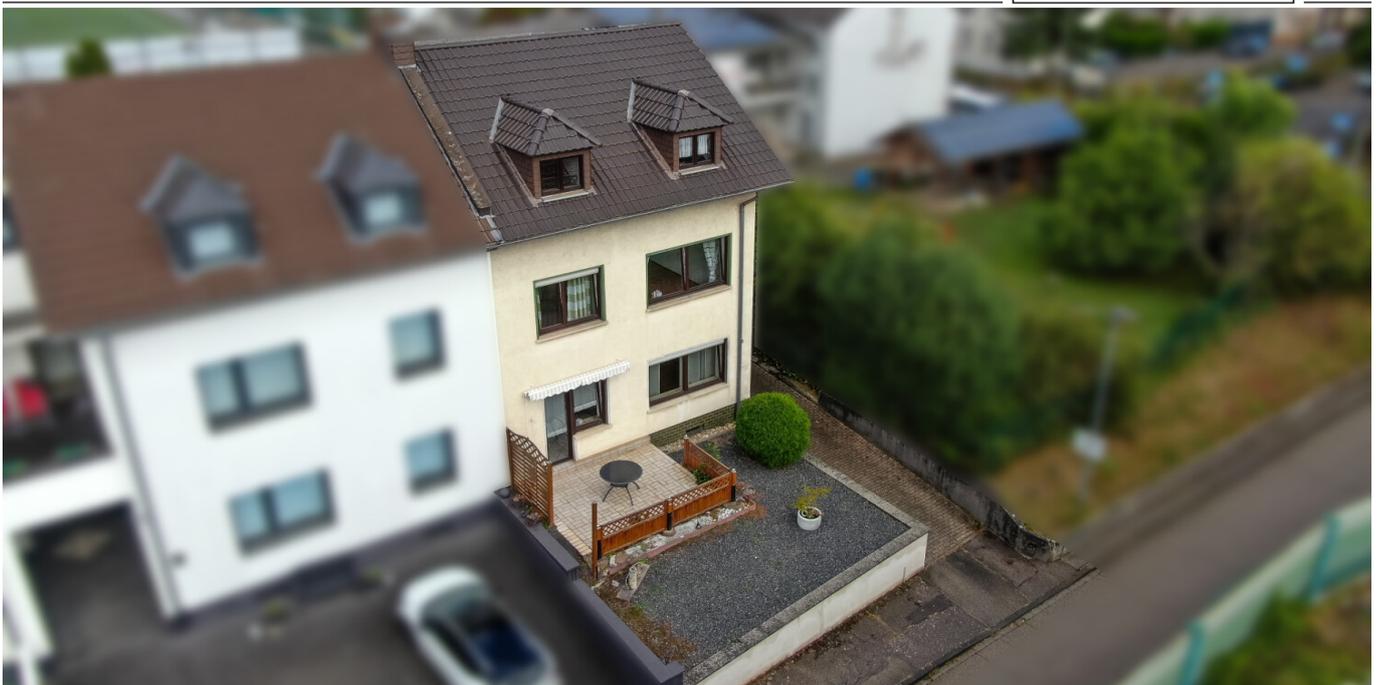


Neuwied / Engers

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Property ID: 25014036



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

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 343 m<sup>2</sup>

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## At a glance

Property ID	25014036	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 180,25 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1930		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	277.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.04.2025	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



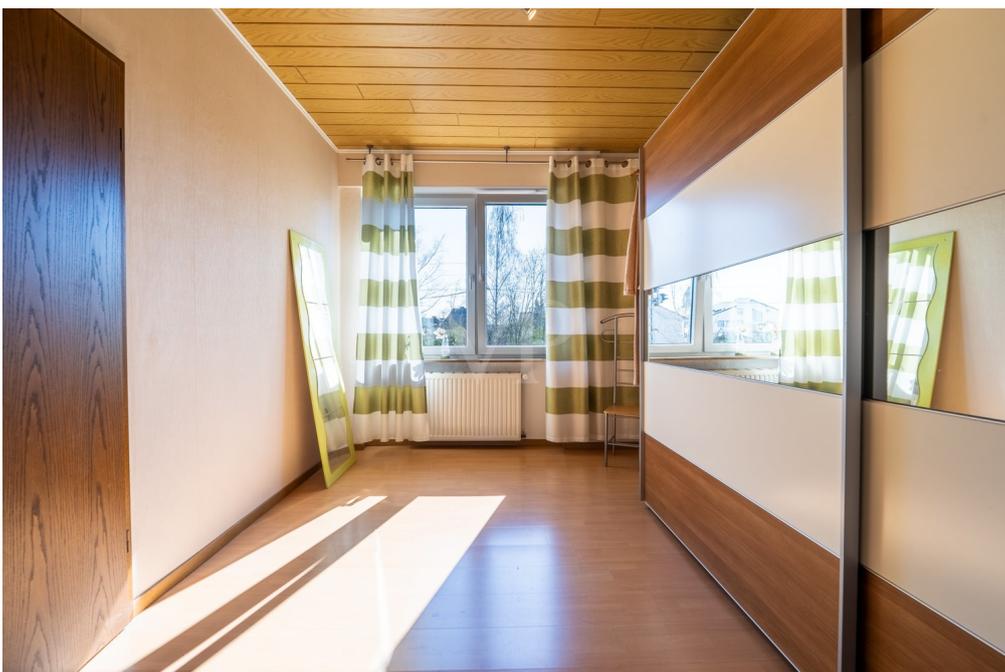
Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



**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)

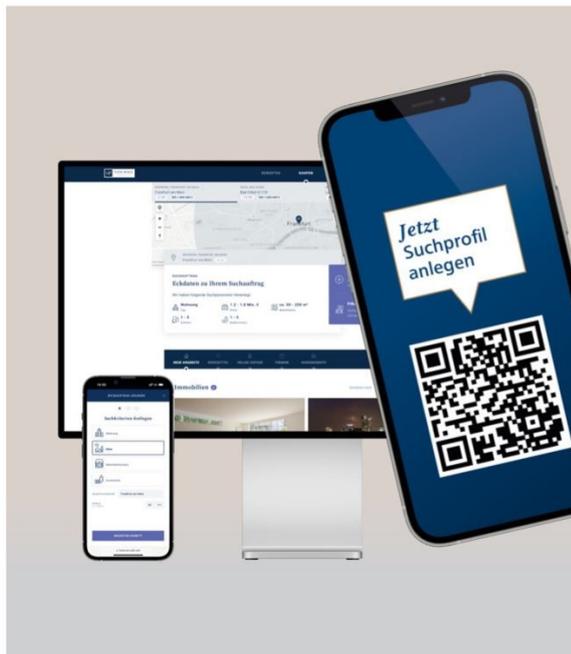
**FOCUS**  
**TOP**  
WÄRDIGUNG  
IMMOBILIEN  
**2024**  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENFIRMEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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)

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## The property

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)

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## A first impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Neuwied/Engers erstreckt sich über drei Etagen und bietet reichlich Platz für die große Familie. Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig modernisiert und gepflegt, sodass sie sich in einem sehr guten Zustand präsentiert.

Modernisierungshistorie:

2001: Dach erneuert und gedämmt

2003: Fenster und Balkontür mit 3-fach-Verglasung ausgestattet

2007: Haustür erneuert

2010: Elektrik im 1. Stock erneuert

2012: Garagentore ausgetauscht

2013: Terrasse gepflastert

2020: Terrasse geklinkert

2022: Markise und Terrassenüberdachung installiert

Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Die großzügige Doppelgarage sorgt für höchsten Komfort, und dank der beiden Küchen sowie mehrerer Bäder ist ein Mehrgenerationenwohnen problemlos möglich.

Der Bruchsteinkeller bietet zusätzlichen Stauraum.

(Ein Energieausweis wurde beantragt.)

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## All about the location

Engers, ein Stadtteil von Neuwied, bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für seine Bewohner. Im Bildungsbereich stehen mehrere Kindergärten und eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Realschulen und berufsbildende Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Neuwied.?

Verkehrstechnisch ist Engers gut angebunden. Der örtliche Bahnhof ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen, und das Straßennetz bietet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.?

Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Allgemeinmediziner und Fachärzte in Neuwied gewährleistet. Für spezialisierte Behandlungen stehen Krankenhäuser und größere medizinische Einrichtungen in Neuwied und Koblenz zur Verfügung.?

Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Köln/Bonn und der Flughafen Frankfurt am Main, die beide innerhalb von etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar sind.?

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2025.

Endenergiebedarf beträgt 277.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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