Leutesdorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit Rheinblick

Property ID: 25014019

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 195 m^2 • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 1.430 m^2

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

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

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

At a glance

Property ID	25014019
Living Space	ca. 195 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	419.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

The property

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche begeistert mit seiner Lage inmitten der Weinberge und einem atemberaubenden Blick auf den Rhein.
Besondere Merkmale:
- durchdachter, familienfreundlicher Grundriss
- zeitlose Ausstattung
- lichtdurchflutete Zimmer
- offen gestaltete Wohnebene
- Diele mit Galerie-Charakter
- viel Stauraum durch clevere Einbaulösungen
- mehrere Terrassen und Balkone mit Ausblick
- gepflegte Wohngegend/Sackgassenlage

Optional kann das Souterrain als Einliegerwohnung mit eigenem Zugang genutzt werden, ein Küchenanschluss ist vorhanden.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück und in der näheren Umgebung.
(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

All about the location

Am östlichen Ufer des Mittelrheins, gegenüber der Stadt Andernach, liegt die Ortsgemeinde Leutesdorf im Landkreis Neuwied. Das Gemeindegebiet gehört zum Naturpark Rhein-Westerwald und zählt ca. 2000 Einwohner. Bekannt ist es hauptsächlich aufgrund seines Weinanbaus. Die 12 ansässigen Winzerbetriebe sind für ihre qualifizierten Weinsorten bekannt. Leutesdorf verfügt über einen Wanderweg mit Thementafeln zum Thema Wein und auch über ein Dorfmuseum zum Thema Weinanbau. Besonders bekannt und beliebt ist die Weinbergschaukel mit ihrem traumhaften Blick auf den Ort sowie Rhein. Das traditionelle Winzerfest fördert die Gemeinschaft und zieht viele Besucher in den anerkannten Fremdenverkehrsort.
Größere Einkaufsmärkte sind nur wenige Minuten entfernt.
Auch gastronomisch sorgen mehrere Restaurants & Gaststätten für Ihr Wohlbefinden.

Verkehrsanbindung
Leutesdorf ist an die Bundesstraße 42 angeschlossen (nur ca. 5 Kilometer bis Neuwied), wodurch eine ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto entsteht. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind ausreichend vorhanden: es fahren Busse der Linie Neuwied – Linz und auch ein Haltepunkt der Deutschen Bahn ist vorhanden.

Property ID: 25014019 - 56599 Leutesdorf

Other information

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: 25014019 - 56599 Leutesdorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com