Neuwied / Heimbach-Weis

Traumhafte Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse

??????? ????????: 25014031

???? ??????: 485.000 EUR • ?????????: ca. 120 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ??? ?????

??????? ????????	25014031
?????????	ca. 120 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2024
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	485.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	27.09.2032
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	14.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

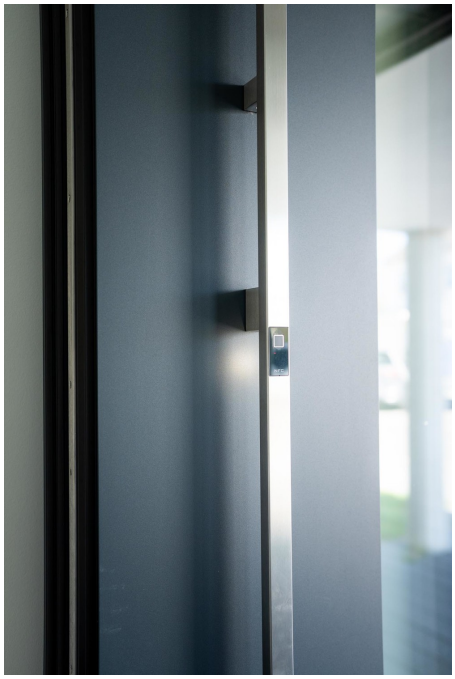
?? ???????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????



??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????

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

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

??? ????? ????????

Diese exklusive, ebenerdige Erdgeschosswohnung in einem modernen Zweiparteienhaus bietet Ihnen auf ca. 120 m² Wohnfläche ein erstklassiges Wohnambiente.

Highlights der Wohnung:

o Ebenerdig & barrierearm – ideal für jedes Lebensalter
o Großzügige 4 Zimmer – viel Platz für Ihre Wohnträume
o Offene Küche – modernes Wohnen mit direkter Anbindung an den Wohnbereich
o Alles auf einer Ebene- separates Gäste- WC und Hauswirtschaftsraum
o Hochwertige Böden - großformatige Fliesen und Echtholzparkett
o Große Terrasse & Gartennutzung – genießen Sie entspannte Stunden im Grünen
o Energieeffizient- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
o Stellplätze inklusive – Garagenstellplatz & Außenstellplatz vorhanden

Diese Immobilie kombiniert modernes Design mit hohem Wohnkomfort und einer nachhaltigen Heiztechnik. Der Garten bietet zusätzlichen Erholungsraum und lädt zum Verweilen ein.

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Bender

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com