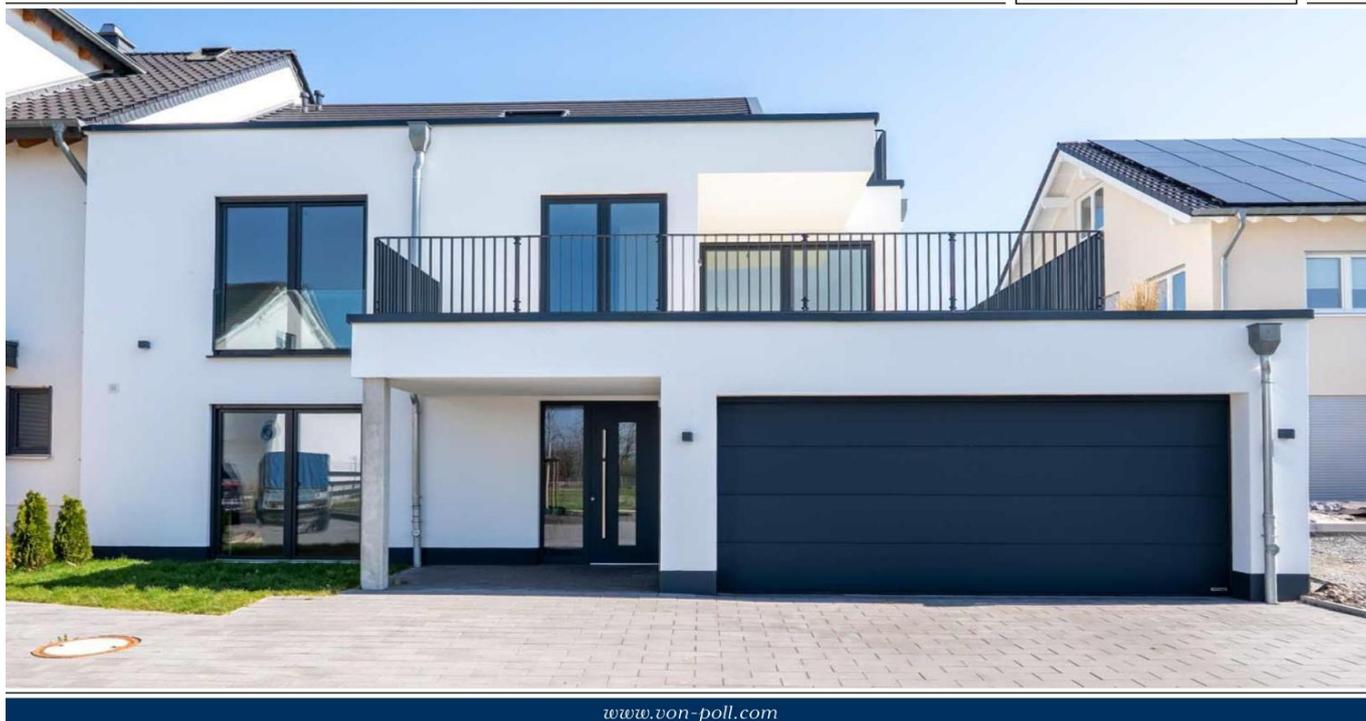


Neuwied / Heimbach-Weis

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

Número da propriedade: 25014033



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

PREÇO DE COMPRA: 1.110.000 EUR • ÁREA: ca. 284 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Numa vista geral

Número da propriedade	25014033
Área	ca. 284 m <sup>2</sup>
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	2024
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.110.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 58 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	14.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.09.2032	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

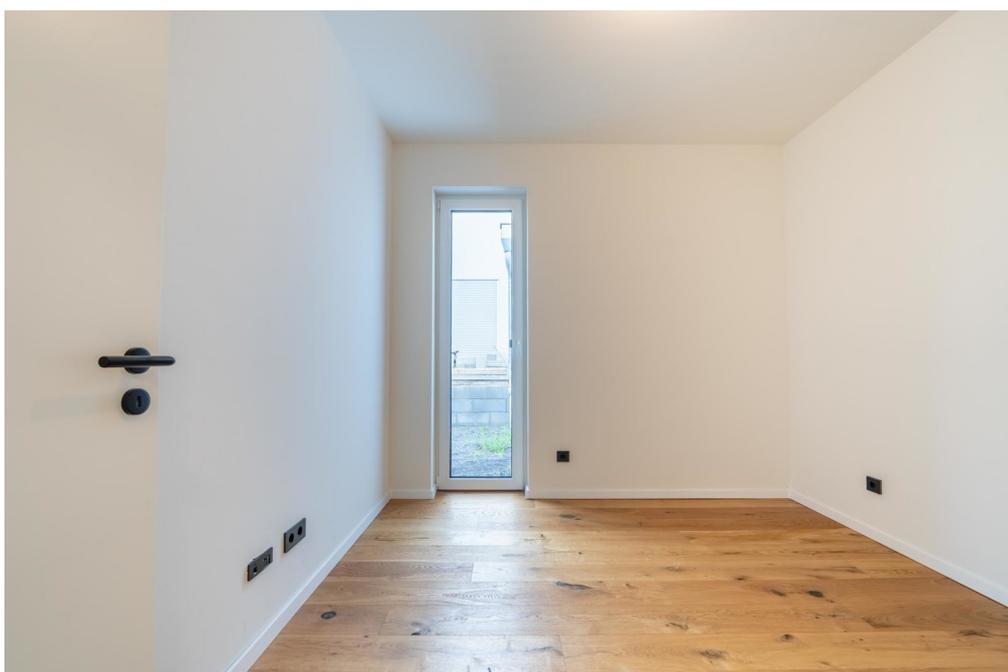
Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



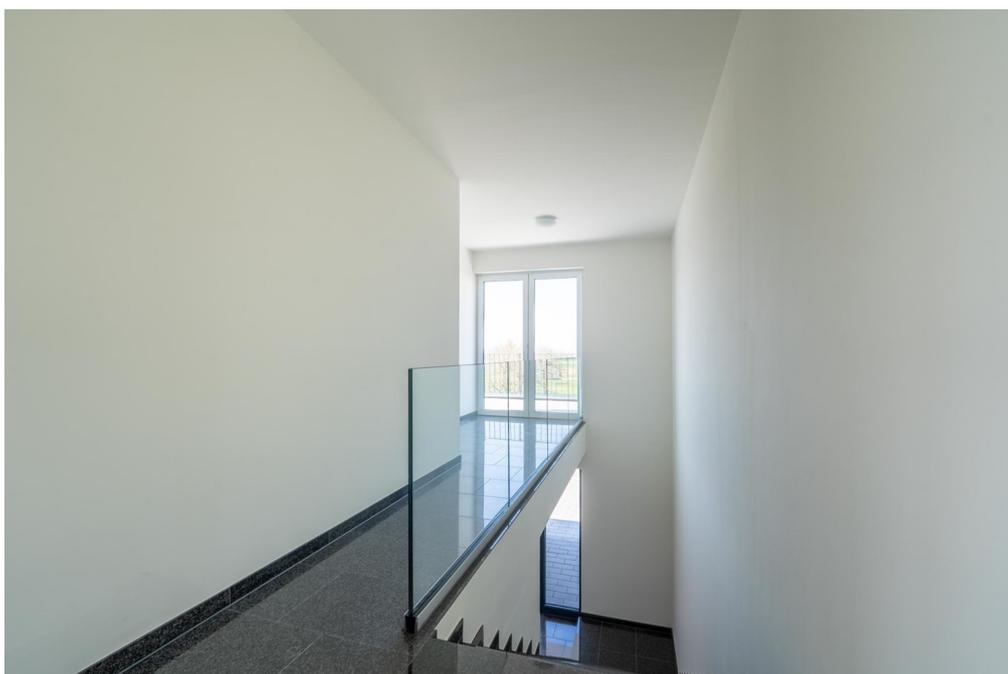
Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



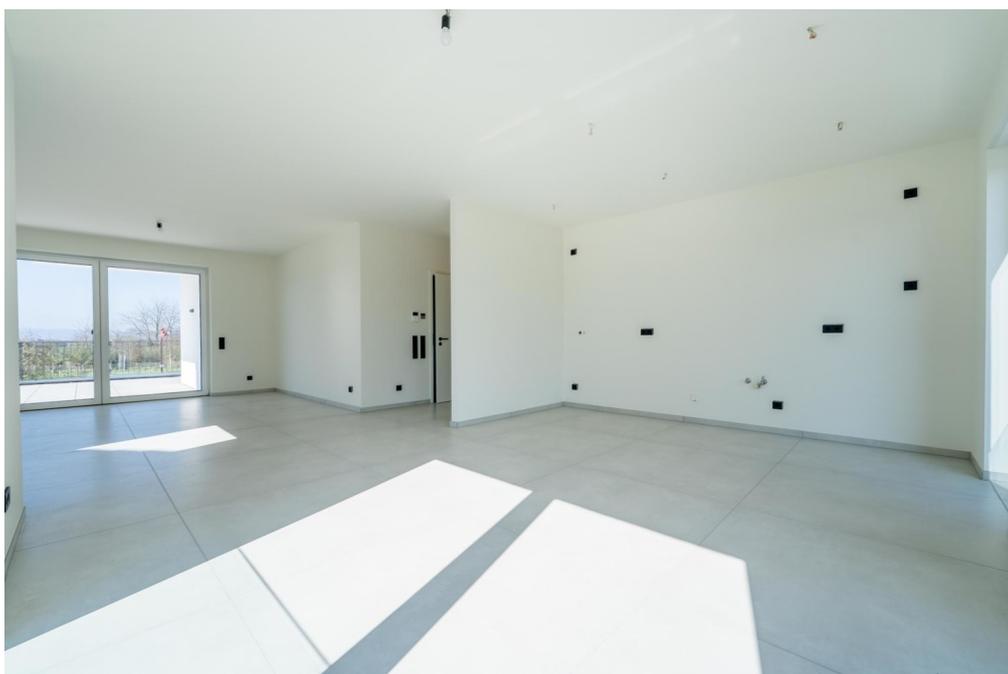
Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



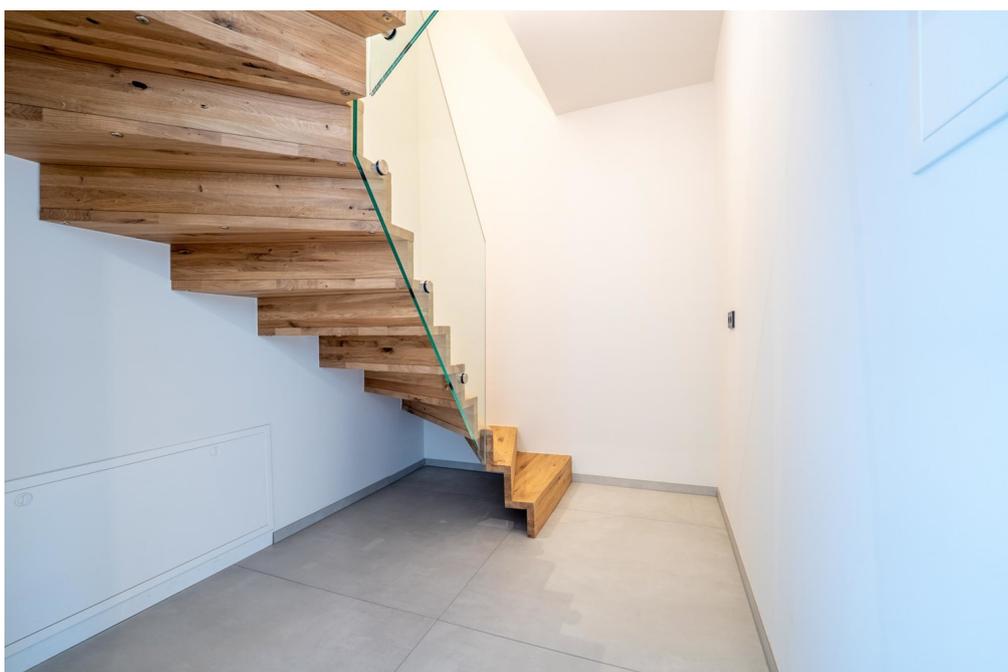
Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel



**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  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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