Neuwied / Irlich

Einfamilienhaus mit idealer Raumaufteilung und schönem Garten

Objektnummer: 25014039

KAUFPREIS: 330.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 350 m²

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

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

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Auf einen Blick

Objektnummer	25014039
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	04.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	187.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Ein erster Eindruck

In einem ruhigen Wohngebiet von Neuwied/Irlich befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit schönem, grün eingewachsenem Garten – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare. Besondere Merkmale und Modernisierungshistorie: - Dachdämmung wurde ca. 2003 vorgenommen - Austausch der Fenster im Jahr 2006 - neue Heizungsanlage im Jahr 2010 - praktische Etagenaufteilung in Wohn- und Schlafetage - sonniger, fast uneinsehbarer Garten mit viel Privatsphäre - Balkon im Obergeschoss sowie eine überdachte Veranda Im Haus wurden über die Jahre immer wieder Renovierungen durchgeführt, sodass sich die Immobilie in einem guten Zustand befindet. Der Keller bietet zudem weiteren, vielseitig nutzbaren Stauraum.

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Alles zum Standort

Irlich, ein Stadtteil von Neuwied, zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur und eine angenehme Wohnlage aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, die regelmäßig in das Neuwieder Stadtzentrum sowie zum Hauptbahnhof verkehren. Die Bundesstraße B42 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an die A48 und A3. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort: Ein Supermarkt und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar (ca. 500 m – 1 km). Weitere Einkaufszentren mit größerem Angebot finden sich im Neuwieder Zentrum, etwa 10 Fahrminuten entfernt. In Irlich gibt es eine Hausarztpraxis sowie eine Apotheke im Ortskern. Weitere Fachärzte und das Marienhaus Klinikum sind in Neuwied in rund 10–15 Minuten erreichbar. Für Familien stehen ein Kindergarten sowie eine Grundschule direkt im Stadtteil zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum. Die nächstgelegenen Flughäfen sind: Flughafen Köln/Bonn (CGN): ca. 1 Stunde mit dem Auto Flughafen Frankfurt am Main (FRA): ca. 1 Stunde 15 Minuten mit dem Auto Insgesamt bietet Irlich eine gut ausgebaute Infrastruktur mit kurzen Wegen und einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung.

Objektnummer: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 187.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com