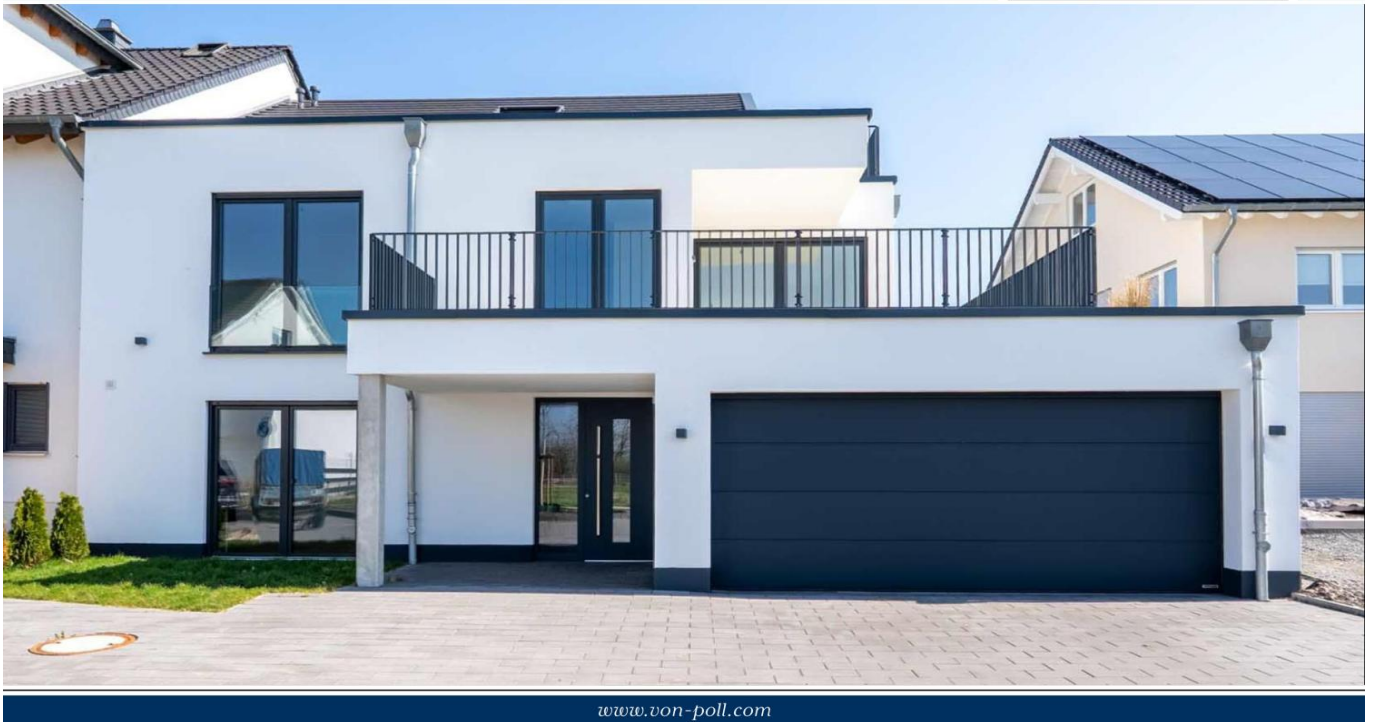


Neuwied / Heimbach-Weis

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

Property ID: 25014033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.110.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 284 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 550 m²

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

At a glance

Property ID	25014033
Living Space	ca. 284 m²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	2024
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.110.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 58 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	27.09.2032
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	14.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



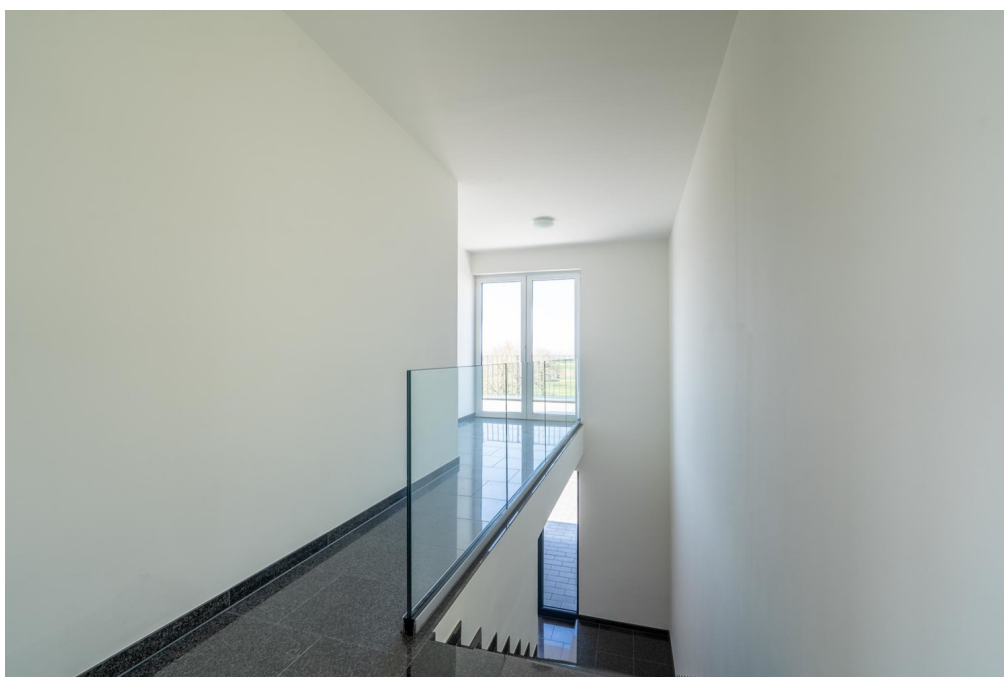
Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



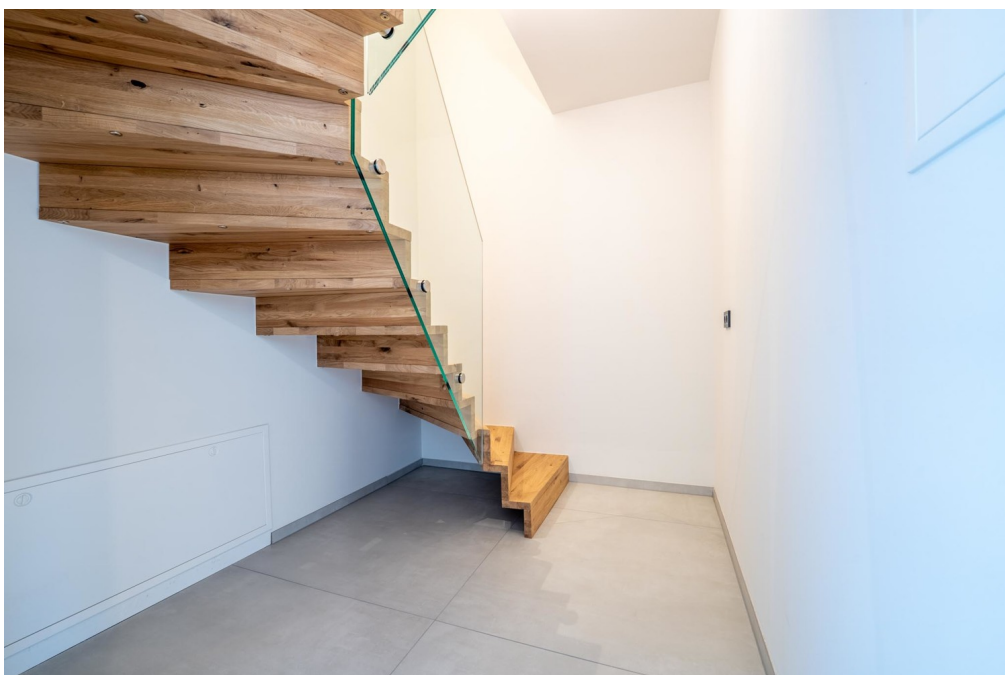
Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

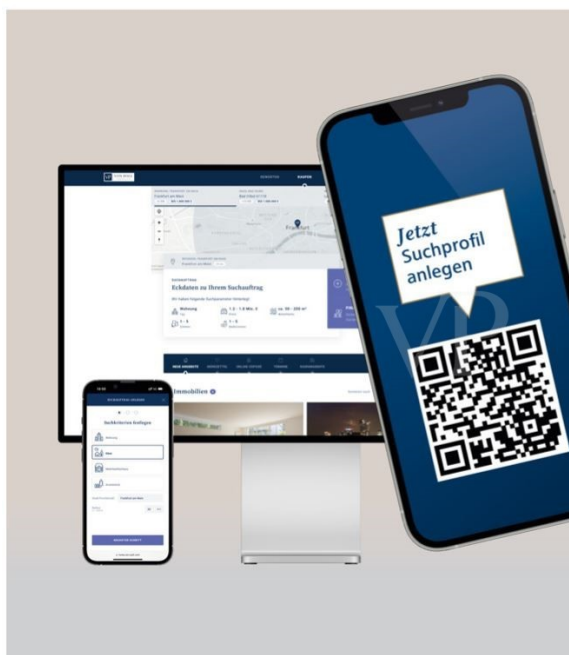
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP MAKLER KOBLENZ
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

A first impression

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 m²):

- 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 m², 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.

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

All about the location

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.

Property ID: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25014033 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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