

Neuwied / Engers

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Objektnummer: 25014036



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,25 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 343 m²

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Auf einen Blick

Objektnummer	25014036
Wohnfläche	ca. 180,25 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	277.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2025	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

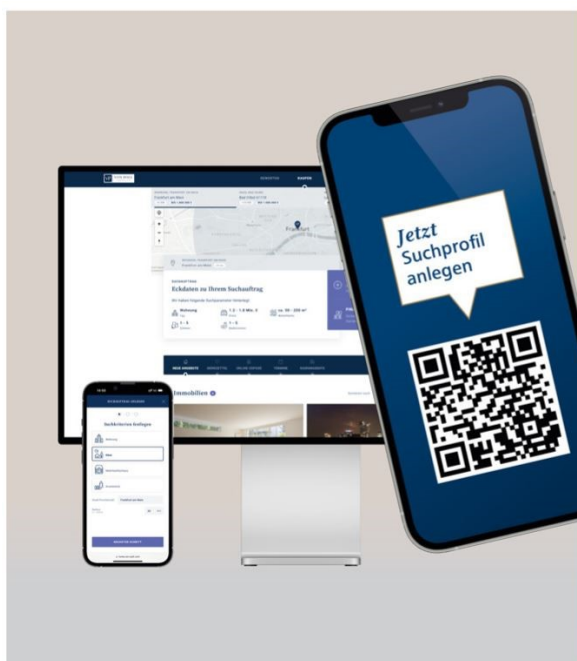
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com



Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

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: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Neuwied/Engers erstreckt sich über drei Etagen und bietet reichlich Platz für die große Familie. Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig modernisiert und gepflegt, sodass sie sich in einem sehr guten Zustand präsentiert.

Modernisierungshistorie:

2001: Dach erneuert und gedämmt

2003: Fenster und Balkontür mit 3-fach-Verglasung ausgestattet

2007: Haustür erneuert

2010: Elektrik im 1. Stock erneuert

2012: Garagentore ausgetauscht

2013: Terrasse gepflastert

2020: Terrasse geklinkert

2022: Markise und Terrassenüberdachung installiert

Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Die großzügige Doppelgarage sorgt für höchsten Komfort, und dank der beiden Küchen sowie mehrerer Bäder ist ein Mehrgenerationenwohnen problemlos möglich.

Der Bruchsteinkeller bietet zusätzlichen Stauraum.

(Ein Energieausweis wurde beantragt.)

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Alles zum Standort

Engers, ein Stadtteil von Neuwied, bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für seine Bewohner. Im Bildungsbereich stehen mehrere Kindergärten und eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Realschulen und berufsbildende Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Neuwied.?

Verkehrstechnisch ist Engers gut angebunden. Der örtliche Bahnhof ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen, und das Straßennetz bietet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.?

Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Allgemeinmediziner und Fachärzte in Neuwied gewährleistet. Für spezialisierte Behandlungen stehen Krankenhäuser und größere medizinische Einrichtungen in Neuwied und Koblenz zur Verfügung.?

Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Köln/Bonn und der Flughafen Frankfurt am Main, die beide innerhalb von etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar sind.?

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2025.

Endenergiebedarf beträgt 277.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com