

Neuwied / Heimbach-Weis

# Traumhafte Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse

Property ID: 25014031



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

**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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

Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## At a glance

Property ID	25014031	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	14.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.09.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property





Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

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

**Capital**  
RECHENZEIT  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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)

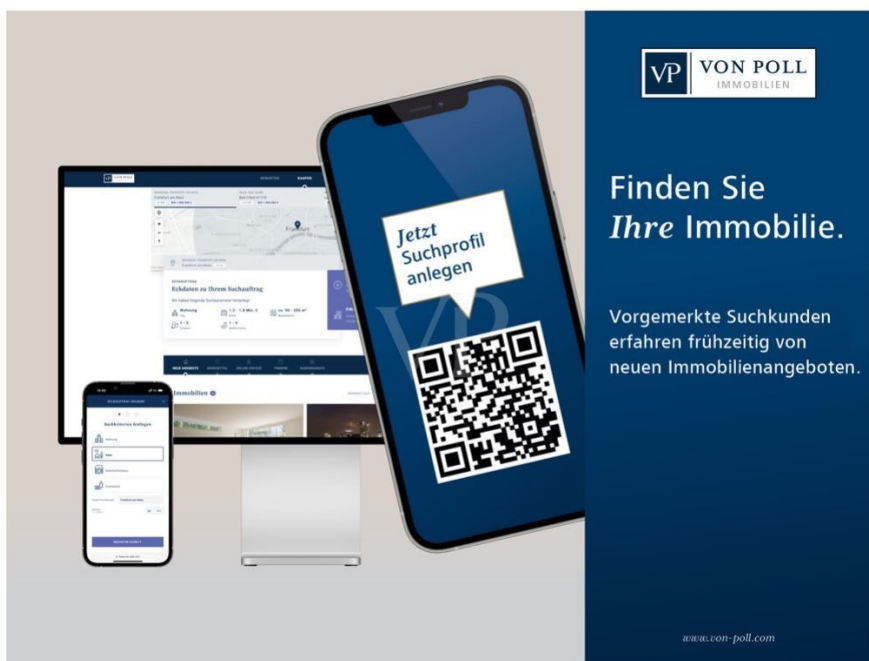


Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## A first impression

Diese exklusive, ebenerdige Erdgeschosswohnung in einem modernen Zweiparteienhaus bietet Ihnen auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein erstklassiges Wohnambiente. Highlights der Wohnung: o Ebenerdig & barrierearm – ideal für jedes Lebensalter o Großzügige 4 Zimmer – viel Platz für Ihre Wohnräume 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.

Property ID: 25014031 - 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: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Other information

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.

Property ID: 25014031 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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