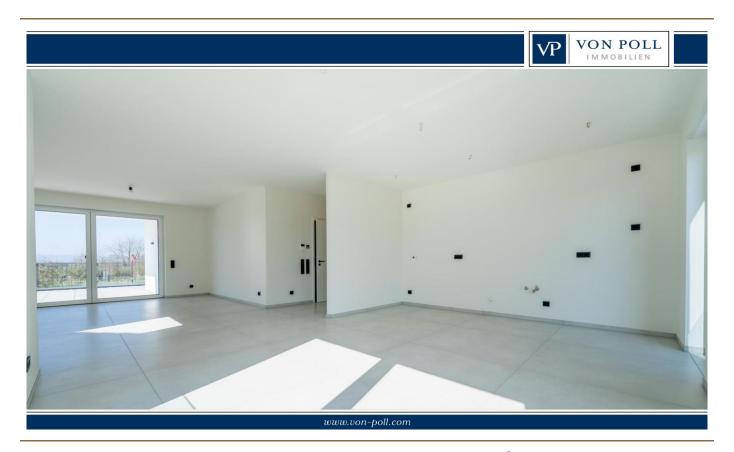


#### **Neuwied / Heimbach-Weis**

# Exklusives Penthouse über zwei Ebenen und großer Dachterrasse

**CODE DU BIEN: 25014032** 



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4



En	un	coup	d'œil

- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014032
Surface habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Туре	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon



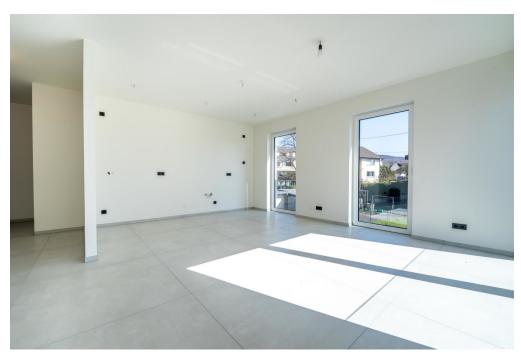
# Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	
Chauffage	ELECTRICITY	
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.09.2032	
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	14.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2022



















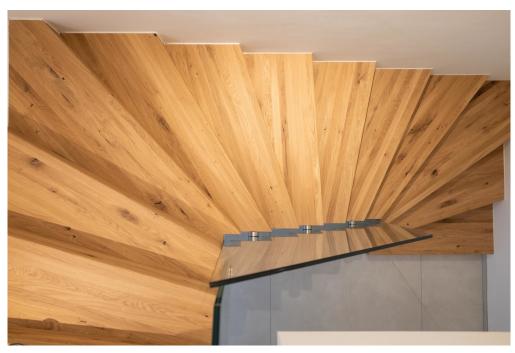






































### La propriété



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





#### Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Penthouse über zwei Etagen bietet auf ca. 164 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort, modernes Design und eine hochwertige Ausstattung.

Highlights der Immobilie:

- o Baujahr 2024
- o Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich stilvolles, lichtdurchflutetes Ambiente
- o Große Dachterrasse genießen Sie traumhafte Ausblicke und maximale Privatsphäre
- o Vier Zimmer, zwei Bäder ideal für Familien oder anspruchsvolles Wohnen
- o Exklusive Böden edles Parkett und großformatige Fliesen für ein elegantes Ambiente
- o Fußbodenheizung & effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe nachhaltiges Heizen für höchsten Komfort
- o Stellplatz & Garagenstellplatz bequemes Parken direkt am Haus
- o Schlafzimmer mit eigenem Bad im Dachgeschoss Privatsphäre und Luxus auf höchstem Niveau

Diese einzigartige Penthouse-Wohnung vereint modernes Design mit hochwertigen Materialien und durchdachter Architektur. Lassen Sie sich begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



### Tout sur l'emplacement

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.



#### Plus d'informations

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 It. 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.



#### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz Tel.: +49 261 - 97 36 907 0 E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com