

Neuwied / Irlich

Einfamilienhaus mit idealer Raumaufteilung und schönem Garten

Property ID: 25014039



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 350 m²

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

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

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

At a glance

Property ID	25014039
Living Space	ca. 100 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1959
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	330.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	04.05.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	187.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property



Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property



Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property



Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property



Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property



Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property



Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property



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
ANZEIGEN
2024
BESTE IMMOBILIEN
IM 100. JAHRE

VP
IMMOBILIEN
★★★★★
IMMOBILIEN
IM 100. JAHRE
VON POLL IMMOBILIEN

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - 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

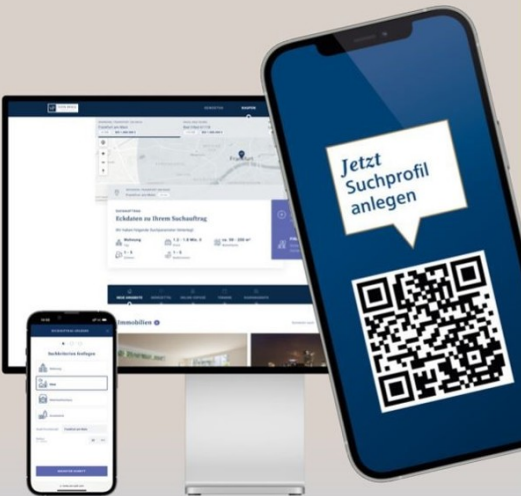


www.vp-finance.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

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: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

A first impression

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.

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

All about the location

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.

Property ID: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

Other information

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 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: 25014039 - 56567 Neuwied / Irlich

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