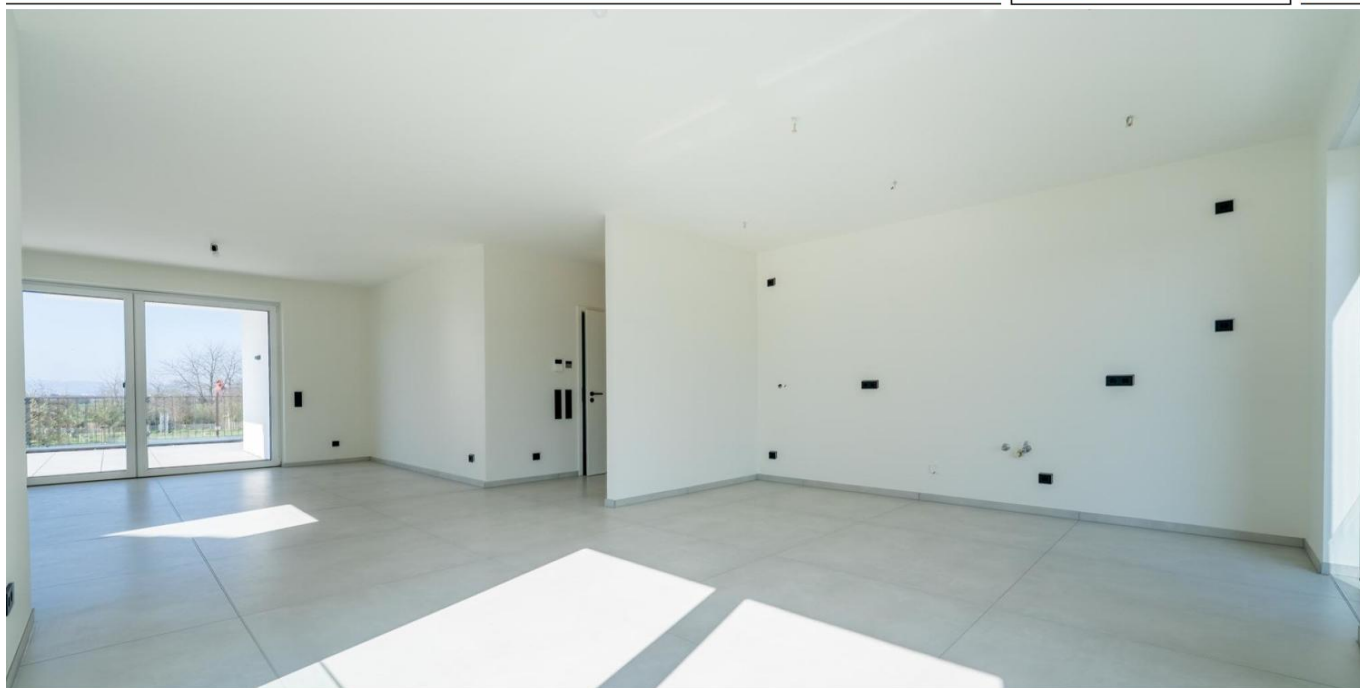


Neuwied / Heimbach-Weis

# Exklusives Penthouse über zwei Ebenen und großer Dachterrasse

Property ID: 25014032



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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

Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25014032                              |
| Living Space         | ca. 164 m²                            |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 2024                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 549.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Balcony                                                                   |

Property ID: 25014032 - 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/m²a             |
| 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: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



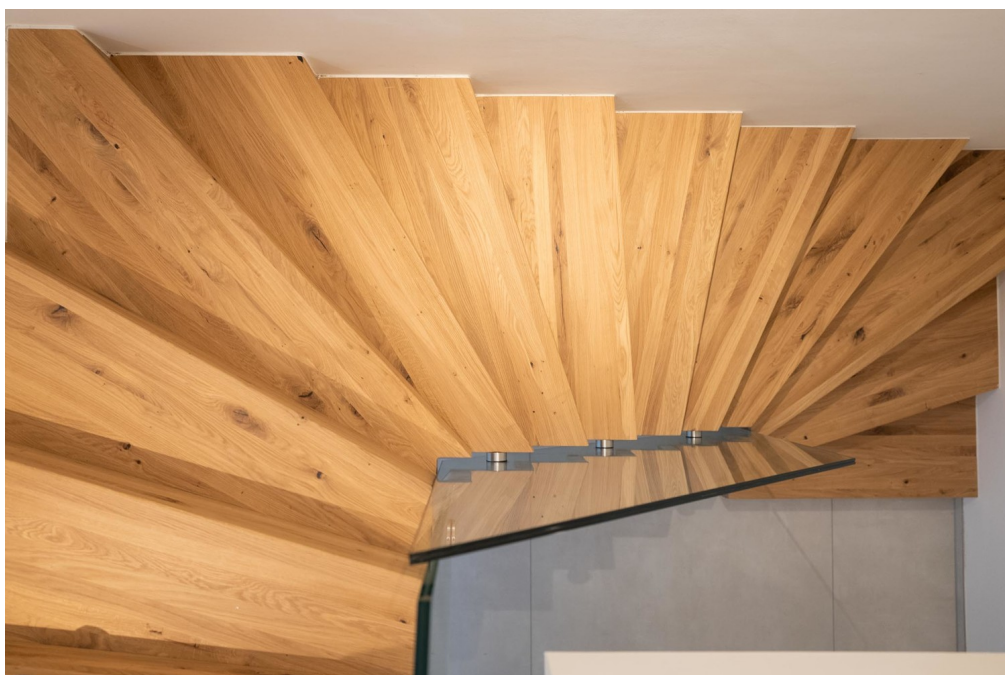
Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## The property



Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENPREIS  
2024  
FÜR DEN BESTEN  
KUNDENSERVICE  
IM IMMOBILIEN-  
HANDEL

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurden die besten  
Immobilienmakler  
in Europa  
ausgewählt

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurden die besten  
Immobilienmakler  
in Europa  
ausgewählt



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: 25014032 - 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](http://www.vp-finance.de)

 **VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Penthouse über zwei Etagen bietet auf ca. 164 m<sup>2</sup> 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!

Property ID: 25014032 - 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: 25014032 - 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 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: 25014032 - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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