

Neuwied / Heimbach-Weis

Exklusives Penthouse über zwei Ebenen und großer Dachterrasse

????????? ??????????: 25014032



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 164 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ??? ??????

???????? ??????????	25014032	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 164 m²	????????????	???????
?????????	4	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	2		beurkundeten
????? ?????????????	2024	?????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ???????????	?????????	???????
	?????? ?????????????,	?????????	?????????
	1 x ???????		

???????? ??????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???????	ELECTRICITY	?????? ???? ??	14.70 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	27.09.2032	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ???? ???????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ??????????????	2022

???????? ?????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ?????????



???????? ??: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????



???????? ??: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????



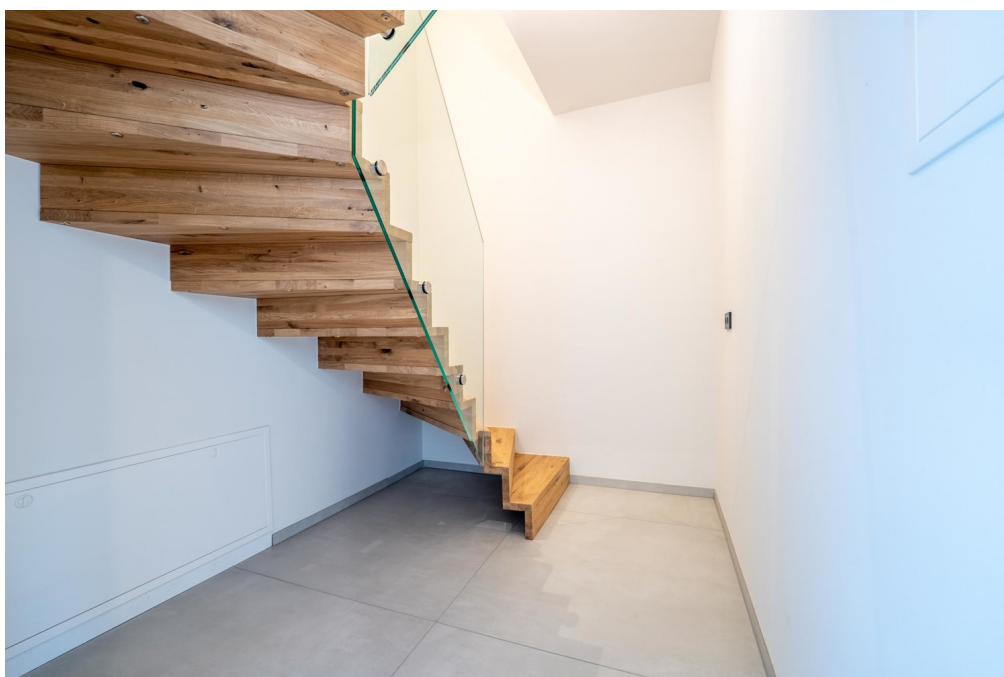
???????? ?????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????



???????? ?????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????



???????? ??: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????



???????? ?????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ?????????



???????? ?????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ?????????



???????? ?????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ???????



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
KREISVEREIN
2024
FÜR DEN VERKEHR
IM KOBLENZER
RAUM

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL Makler
ausgewählt

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
VON POLL Immobilien



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

???????? ?????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?? ????????

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

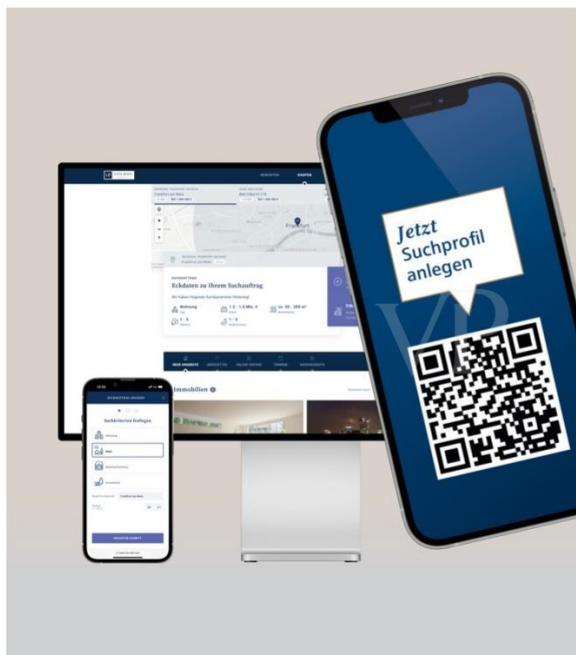


VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



??????? ?????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

??? ?????? ???????????

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!

??????? ?????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

????? ?????????????

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 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.

???????? ??????????: 25014032 - 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com