

Leutesdorf

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Rheinblick

Objektnummer: 25014019



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

KAUFPREIS: 468.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1.430 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014019
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	468.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie



**VP 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)

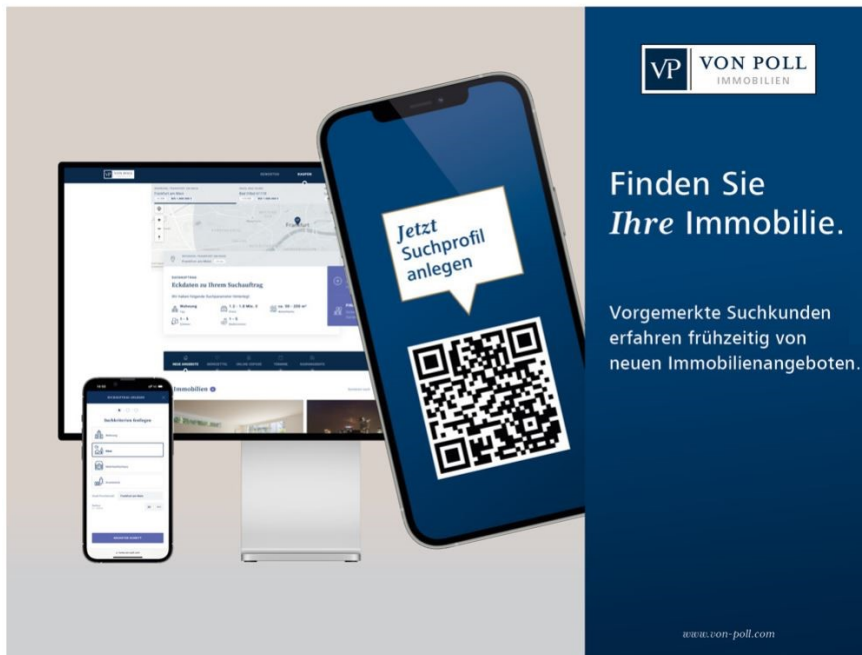
**FOCUS**  
**TOP**  
WALDHEIM  
KOBLENZ  
2024

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie



**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

**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.op-finance.de](http://www.op-finance.de)

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche begeistert mit seiner Lage inmitten der Weinberge und einem atemberaubenden Blick auf den Rhein. Besondere Merkmale: - durchdachter, familienfreundlicher Grundriss - zeitlose Ausstattung - lichtdurchflutete Zimmer - offen gestaltete Wohnebene - Diele mit Galerie-Charakter - viel Stauraum durch clevere Einbaulösungen - mehrere Terrassen und Balkone mit Ausblick - gepflegte Wohngegend/Sackgassenlage Optional kann das Souterrain als Einliegerwohnung mit eigenem Zugang genutzt werden, ein Küchenanschluss ist vorhanden. Abgerundet wird dieses Angebot durch zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück und in der näheren Umgebung. (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Alles zum Standort

Am östlichen Ufer des Mittelrheins, gegenüber der Stadt Andernach, liegt die Ortsgemeinde Leutesdorf im Landkreis Neuwied. Das Gemeindegebiet gehört zum Naturpark Rhein-Westerwald und zählt ca. 2000 Einwohner. Bekannt ist es hauptsächlich aufgrund seines Weinanbaus. Die 12 ansässigen Winzerbetriebe sind für ihre qualifizierten Weinsorten bekannt. Leutesdorf verfügt über einen Wanderweg mit Thementafeln zum Thema Wein und auch über ein Dorfmuseum zum Thema Weinanbau. Besonders bekannt und beliebt ist die Weinbergschaukel mit ihrem traumhaften Blick auf den Ort sowie Rhein. Das traditionelle Winzerfest fördert die Gemeinschaft und zieht viele Besucher in den anerkannten Fremdenverkehrsort. Größere Einkaufsmärkte sind nur wenige Minuten entfernt. Auch gastronomisch sorgen mehrere Restaurants & Gaststätten für Ihr Wohlbefinden. Verkehrsanbindung Leutesdorf ist an die Bundesstraße 42 angeschlossen (nur ca. 5 Kilometer bis Neuwied), wodurch eine ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto entsteht. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind ausreichend vorhanden: es fahren Busse der Linie Neuwied – Linz und auch ein Haltepunkt der Deutschen Bahn ist vorhanden.

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25014019 - 56599 Leutesdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)