

Neuwied / Irlich – Irlich

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus

Objektnummer: 24014065



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

KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014065
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	448.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	264.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## 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**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON DER WELT  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## 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)

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)

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Ein erster Eindruck

In guter Höhenlage von Neuwied liegt dieses Haus eingebettet in einen sehr gepflegten Garten. Großzügig und hell verteilt sich die Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> über zwei Etagen und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Highlights des Hauses: - großer Wohn-Essbereich mit Wintergarten - helle Schlafräume - alteingewachsener Garten - voll unterkellert - repräsentativer Eingangsbereich Die große Garage, sowie der gepflegte Vorgarten mit separatem Stellplatz runden das Haus sehr angenehm ab. Direkt an das Grundstück grenzend, kann ein Baugrundstück mit eigenem Zugang von ca. 500 m<sup>2</sup> für 99.000 € erweiternd dazu erworben werden.

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Alles zum Standort

Irlich ist ein malerischer Stadtteil von Neuwied in Rheinland-Pfalz, der sich direkt am Rhein befindet. Der Ort ist geprägt von seiner idyllischen Lage am Fluss, umgeben von grünen Wiesen und Feldern. Die historische Dorfkirche St. Peter und Paul ist ein markantes Wahrzeichen und zeugt von der langen Geschichte des Ortes. Die ruhigen Wohngebiete und die naturnahe Umgebung machen Irlich zu einem attraktiven Wohnort. Zudem gibt es entlang des Rheins schöne Spazier- und Radwege, die einen herrlichen Ausblick auf das Wasser und die umliegende Landschaft bieten. Am rechten Ufer des Rheins gelegen, ist Neuwied als einzige Deichstadt des Rheins durch seine Vielfalt auch über ihre schützende Mauer hin bekannt. Neuwied zeichnet sich durch eine Vielzahl historischer Sehenswürdigkeiten, reichhaltige Kultur- und Freizeitangebote aus. Das Neuwieder Schloss, das Schlosstheater, zahlreichen Museen und Gedenkstätten, ein Zoo sowie eine anspruchsvolle 18 Loch Golfanlage gehören dazu. Neben der Kultur ist Neuwied auch bekannt als "Stadt der Schulen". Darunter nicht nur Grundschulen, Regionale Schulen, Duale Oberschulen und Gymnasien, sondern auch Berufsfachschulen, Wirtschaftsgymnasium und Förderschulen. Deutschlands einzige Lebensmittel-Fachschule befindet sich ebenfalls in Neuwied. Diese zahlreichen Aspekte runden die Attraktivität des Standortes ab. Verkehrsanbindung: Neuwied zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und seine verkehrsgünstige Lage aus. Die Autobahnen A3, A48 und A61 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Sie führen nach Frankfurt, Mainz, Köln und Bonn.

Objektnummer: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2034. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ . Endenergiebedarf für den Strom beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

## 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)