

Neuwied / Irlich – Irlich

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus

CODE DU BIEN: 24014065



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 448.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 670 m²

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24014065
Surface habitable	ca. 220 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	448.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	264.80 kWh/m ² a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**


FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON DER WELT
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
MEDIENSTARS IN EUROPE
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
RECHTSANWALT
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

Une première impression

In guter Höhenlage von Neuwied liegt dieses Haus eingebettet in einen sehr gepflegten Garten. Großzügig und hell verteilt sich die Wohnfläche von ca. 220 m² 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 m² für 99.000 € erweiternd dazu erworben werden.

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24014065 - 56567 Neuwied / Irlich – Irlich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Coblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com