

Familienhaus in ruhiger Wohnlage mit Rheinblick!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56567 Neuwied / Irlich
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 210 m²
Nutzfläche (ca.): 60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 352 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 360.000,-

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuwied / Irlich
> 7 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4169-HI



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56567 Neuwied / Irlich - Neuwied
Baujahr	1965
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	210 m ²
Nutzfläche (ca.)	60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	352 m ²
Kaufpreis	360.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	142,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive MwSt.

> Einfamilienhaus
> Neuwied / Irlich
> 7 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4169-HI



Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Irlich, einem schönen und gepflegten Stadtteil der Kreisstadt!

Von dem zum Verkauf stehenden Objekt erreichen Sie bequem zu Fuß alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, den Kindergarten und die Grundschule. Ihre Kinder gelangen per Schulbus zu verschiedenen weiterführenden Schulen. Die gute Infrastruktur ermöglicht es Ihnen zudem, Ihren Arbeitsplatz in Neuwied, Koblenz oder sogar Köln/Bonn zeitnah zu erreichen.

Das einseitig angebaute Objekt ist umgeben von einer gepflegten Nachbarschaft und bietet von der Terrasse und den angrenzenden Räumlichkeiten aus einen herrlichen Blick auf den Rhein.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Gäste-WC, Garderobe, große Wohnküche, Wohnzimmer mit Panoramafensterfront und Zugang zum Balkon mit Blick über Stadt und Fluss.

Obergeschoss:

Elternschlafzimmer mit einem Bad en suite + Zugang zum Balkon mit sehr schönem Weitblick, Kinderzimmer 1 ebenfalls mit Zugang zum Balkon, Kinderzimmer 2.

Untergeschoss: separater Eingang

Großer Raum mit angrenzendem Wintergarten, Schlafzimmer, Büro, Duschbad, Abstellraum.

Keller: Die Immobilie ist teilunterkellert!

Kellerraum, Partyraum mit Zugang auf das Grundstück, Doppelgarage mit Zugang zum Haus.

Ausstattung:

1965 in massiver Bauweise errichtet, bietet die Immobilie auf 3 Ebenen viel Platz für die ganze Familie. Die besondere Raumaufteilung ermöglicht sogar die Schaffung einer kleinen separaten Wohnung im Untergeschoss für einen Familienangehörigen bzw. für Ihre berufliche Tätigkeit.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnraum mit offenem Kamin, einem lichtdurchfluteten Erker und Zugang zur Loggia mit Fernblick.

Trotz des kompakten 352 m² Grundstücks, bieten sich hier zahlreiche Möglichkeiten. Durch die geschickte Anordnung des Hauses gibt es eine Terrassenfläche, eine Wiesenfläche mit Beetanlagen, zwei Gerätehäuser und sogar ein Gewächshaus.

Ihre Fahrzeuge finden Platz in der großzügigen Doppelgarage oder auf

dem davor gelegenen Stellplätzen. Zusätzlich steht Ihnen reichlich Parkraum im öffentlichen Bereich zur Verfügung.

Wissenswertes:

- * zeitlose Raumaufteilung
- * wohnen auf verschiedenen Ebenen
- * Kamin im Wohnzimmer
- * Bad im Obergeschoss aus dem Baujahr
- * Gasheizung (befindet sich auf dem Speicher) aus dem Jahr 2001 mit Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung aus 2006
- * Massive Stiltüren im Erdgeschoss und Landhaustüren im Untergeschoss
- * Duschbad im Untergeschoss mit ebenerdiger Dusche um 2000 saniert
- * Kellerbar für Feierlichkeiten
- * Erdgeschoss und Untergeschoss komplett mit Keramikfliesen versehen
- * Elektrik und Wasserleitungen sind überwiegend aus dem Baujahr
- * Naturschieferdach

Die Eigentümer sind verstorben und die Erbengemeinschaft hat keinen Eigenbedarf. In den letzten Jahrzehnten erfolgten lediglich die notwendigen Instandhaltungs- und Wartungsmaßnahmen. Die aktuelle Innenausstattung dieser soliden Immobilie können Sie mit Ihrem handwerklichen Geschick ganz auf Ihre Bedürfnisse und Ihrem Geschmack anpassen bzw. umgestalten.

Die Lage der Immobilie ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der nahen Stadt mit einem etwas ländlichen Lebensstil zu verbinden. Genießen Sie die ruhige Atmosphäre und die natürliche Umgebung.

Lagebeschreibung:

Die lebendige und pulsierende Stadt Neuwied heißt Sie herzlich willkommen!

Die Kreisstadt liegt am rechten Rheinufer am Fuß des Westerwaldes. Neuwied bietet eine Vielzahl an schönen Highlights, wie z. B. eine attraktive Fußgängerzone, Parkanlagen, Deichpromenade, Zoo, Deichwelle, etc.

Neben dem Heimathaus bieten Schlosstheater, Schloss Engers und die Abtei Rommersdorf, die ideale Kulissen für Konzerte und Theateraufführungen. Regelmäßig locken die Kreuzgang Konzerte und die Festspiele in der Abtei Rommersdorf, die Konzerte der Villa-Musica in Schloss Engers und die Aufführungen der Landesbühne Rheinland-Pfalz im Schlosstheater Tausende in die Stadt.

Nicht grundlos gehört Neuwied zu dem bedeutendsten Wirtschaftszentrum zwischen Bonn und Koblenz.

Wie in kaum einer anderen Stadt dieser Größe haben sich in Neuwied viele Bildungseinrichtungen etabliert. So verfügt die Stadt über ein umfangreiches Schulwesen, darunter gehören zwei Gymnasien und zahlreiche berufsbildende Schulen, wie z. B. das Gymnasium für Wirtschaft und Technik. Somit garantiert der Bildungsstandort Neuwied

> Einfamilienhaus
> Neuwied / Irlich
> 7 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4169-HI



ständig für qualifizierten Nachwuchs für die expandierenden Unternehmen der Region.

Für Ihre Gesundheit ist bestens gesorgt. Neben dem DRK Krankenhaus und dem Marienhaus Klinikum gibt es zahlreiche Fachärzte, die jeden Bereich perfekt abdecken.

Die gute Infrastruktur durch die Bundesautobahnen A3, A48 und A61 und den Schienenverkehr ermöglichen den großräumigen Anschluss an die Ballungszentren Koblenz, Köln/Bonn und Frankfurt.

Neuwied und seine Stadtteile garantieren Ihnen pure Lebensqualität und einen hohen Wohlfühlfaktor!

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Peter Klein Immobilien - Immobilienkompetenz seit 1971!

Bei Abschluss des Kaufvertrages beträgt die Käufermaklerprovision 3,57 % inklusive MwSt., bzw. bei einem Kaufpreis unter 100.000 EUR, 5,95 % inkl. MwSt. des Gesamtkaufpreises, einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte. Wir sind für Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen provisionspflichtig tätig.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt unseren Interessenten, die in den Verkaufsunterlagen enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Unser Tipp:

Aufgrund der aktuellen Finanzierungsproblematik, raten wir Ihnen vor der ersten Hausbesichtigung ein Beratungsgespräch bei Ihrer Hausbank.

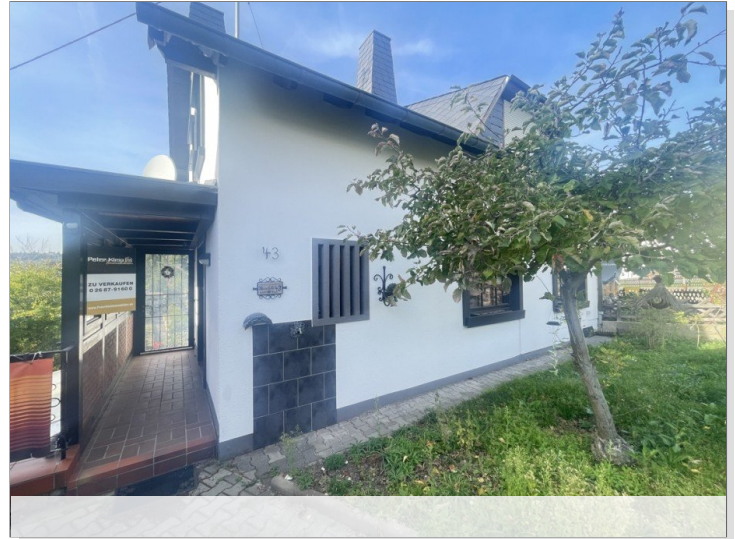
Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie gerne kostenfrei und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf sehr gerne mit unserer Erfahrung und Kompetenz zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre Daten mit größtmöglicher Sorgfalt + vertraulich!

Mehr unter: www.peterkleinimmobilien.de/Datenschutz.htm.

Objektbilder:



Blick



Seitenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neuwied / Irlich
- > 7 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4169-HI



Wohnküche



Garten- + Gewächshaus



Wohnen - EG



Wohnen - EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neuwied / Irlich
- > 7 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4169-HI



Bad - OG



Zimmer 2 - OG



Zimmer 1 - OG



Zimmer 3 - OG



Blick vom Balkon OG



Wintergarten Untergeschoss

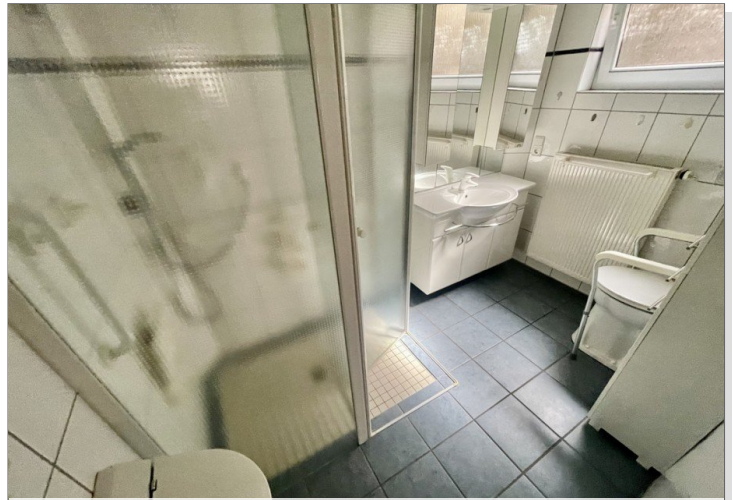
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neuwied / Irlich
- > 7 Zimmer

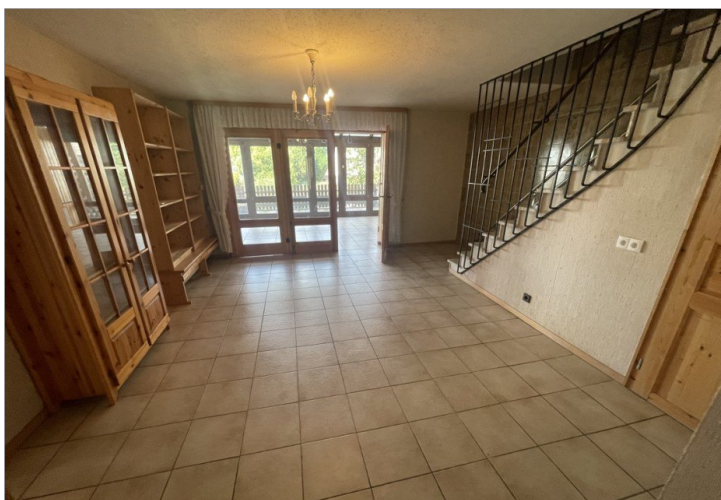
- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4169-HI



Wohnraum Untergeschoss



Duschbad UG



Wohnraum Untergeschoss - Blick zum Wintergarten



Eingangsbereich UG



Raum Untergeschoss



Weiterer Zugang zum UG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neuwied / Irlich
- > 7 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4169-HI



Keller



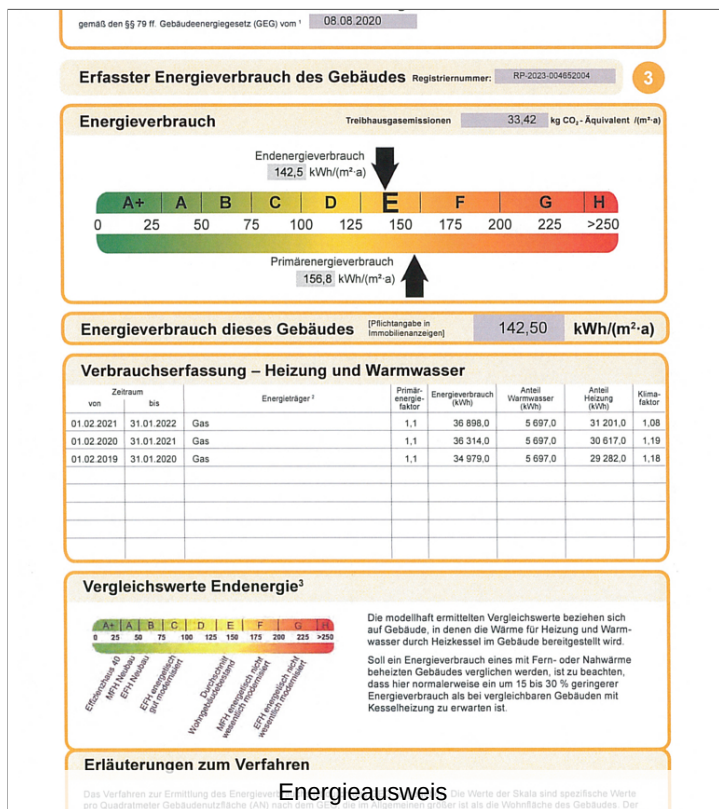
Garage mit Zugang zum Haus



Kellerbar



Gäste WC



Eckdaten



Ansprechpartner:



Frau Jasmin Otto

Telefon: 0049268791600
E-Mail: info@peterkleinimmobilien.de

Immobilienkompetenz der nächsten Generation - mit Engagement, Fachwissen und Gespür für den Markt.

Firmendaten:

Peter Klein Immobilien GmbH

Rheinstraße 33
56593 Horhausen

Tel.: +49 (0) 2687 / 91 60 0
Fax: +49 (0) 2687 / 91 60 25
E-Mail: info@peterkleinimmobilien.de
Internet: www.peterkleinimmobilien.de

Mitgliedschaft:
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

Mitglied in der Immobilienbörse Mittelrhein

Ihre Notizen:

> Einfamilienhaus

> Neuwied / Irlich

> 7 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4169-HI



AGB:

Geschäfts- und Provisionsbedingungen

Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften.

Mit Zugang unserer Verkaufsangebote kommt ein Maklervertrag zustande. Der Empfänger erkennt damit unsere Geschäftsbedingungen als verbindlich an. Als Annahme gilt insbesondere die Kontaktaufnahme wegen des durch uns angebotenen Objektes mit uns, dem Verkäufer oder dessen Beauftragten.

Unsere Angebote sind unverbindlich und freibleibend; Irrtum und Zwischenverwertung sind ausdrücklich vorbehalten.

Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass wir unsere schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt haben.

Der Interessent kann sich nur dann darauf berufen, ein angebotenes Objekt bereits als verkäuflich gekannt zu haben, wenn er dem Makler dies innerhalb von 5 Tagen nach Zugang der Objektunterlagen mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise mitteilt und dem Makler gleichzeitig bekannt gibt, woher er die Kenntnis des Objektes erlangt hat, andernfalls gilt der Nachweis des Objektes als von der Immobilienfirma Peter Klein erfolgt.

Sofern aufgrund unserer Aktivitäten, z.B. Internetkontakte oder andere Verkaufsmaßnahmen direkter Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgenommen wurden, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung.

Sowohl für die Vermittlung als auch für den Nachweis eines Kauf- oder Erwerbsvertrages, sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung ist vom Verkäufer und vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% des Gesamtkaufpreises, einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte, zu zahlen. Bei einem Gesamtkaufpreis unter 100.000 € beträgt die Provision je 5,95 %. Bei erfolgreicher Vermietung von Wohnraum erhalten wir vom Mieter eine Provision von 2,38 Monatskaltmieten inklusive Mehrwertsteuer.

Uns steht auch dann die Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt, z.B. Kauf statt Miete oder ähnliches.

Uns steht ferner dann die Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt bzw. wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen erwerben, kaufen, mieten oder pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner, Familienangehörige als auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden.

Alle Provisionen sind verdient und fällig im Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses.

Die Immobilienfirma ist berechtigt für Käufer und Verkäufer entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden. Es verstößt nicht gegen die Unparteilichkeit bei der Höhe des Kaufpreises zu vermitteln, wenn keine Seite Widerspruch erhebt.

Ein uns erteilter Verkaufsauftrag -mündlich oder schriftlich- verpflichtet den Verkäufer uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ferner hat uns der Auftraggeber unverzüglich über den Vertragsabschluss, den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu informieren. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

Unsere Haftung auf Schadensersatz, gleich aus welchem rechtlichen Grund, ist dergestalt beschränkt, dass wir, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haften. Hinsichtlich des Objektes ist Immobilienfirma auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

----- So finden Sie uns -----

A3 Abfahrt Neuwied/Altenkirchen, B 256 Richtung Altenkirchen, Geschäftssitz: 56593 Horhausen, Rheinstr. 33 (Durchgangsstraße) Parkmöglichkeiten: Am 1. Zebrastreifen im Ort von der Rheinstraße rechts in die Forststraße abbiegen. Direkt auf der rechten Seite finden Sie kostenfreie Firmenparkplätze.