

EXPOSÉ

VERKAUFT NEUWIED! Lichtdurchflutete 3 Zimmer-Wohnung - Ideal für Kapitalanleger!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 56566 Neuwied / Heimbach-Weis

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 82 m²

Nutzfläche (ca.): 8 m²

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Bauweise: Massiv

VERKAUFT
€ 165.000,-

> Etagenwohnung

> Neuwied / Heimbach-Weis

> 3 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4238-HH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	56566 Neuwied / Heimbach-Weis
Baujahr	1994
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	82 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaufpreis	165.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	182 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	flexibel
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1994 in hochwertiger Bauweise errichteten Zehn-Parteienhauses. Das Wohnhaus wird von einer angenehmen Mischung aus Eigentümern und Mietern bewohnt und präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand.

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Aufteilung:

Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Panoramabalkon. Schlafzimmer, Büro, helles Badezimmer.

Ein Highlight ist der Balkon mit schöner Aussicht - ideal zum Entspannen.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten praktischen Grundriss und bietet:

- * Helle Bodenfliesen in allen Räumen
- * Kunststofffenster mit Rollläden
- * Freundlich gestaltetes, neutral gehaltenes Tageslichtbad
- * Separates Gäste-WC
- * Eigener Abstellraum im Dachgeschoss
- * Neuwertige Gasheizung
- * Gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss
- * Pkw-Stellplatz

Vermietungssituation:

Die Wohnung ist derzeit an ein freundliches Paar vermietet, das die Wohnung mit großer Sorgfalt bewohnt und gerne weiterhin dort leben möchte. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 507 EUR zuzüglich Nebenkosten.

Das Hausgeld beträgt derzeit 483 Euro.

Sonstiges:

Die Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage mit langfristig zuverlässigen Mietern. Der gepflegte Zustand sowie die gute Wohnlage machen dieses Objekt besonders attraktiv für Investoren.

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Wohnung!

Der aktuelle Eigentümer ist ein Kapitalanleger, der die Immobilie nie selbst bewohnt hat und nun altersbedingt verkauft.

Lagebeschreibung:

> Etagenwohnung

> Neuwied / Heimbach-Weis

> 3 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4238-HH



Die angebotene Wohnung befindet sich im Neuwieder Stadtteil Heimbach-Weiß, einer gefragten und familienfreundlichen Wohnlage am Rand des Neuwieder Beckens. Der Ort überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Regionen.

Heimbach-Weiß ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegene B42 und B256 erreichen Sie sowohl die Innenstadt von Neuwied als auch die Städte Koblenz und Linz am Rhein in kurzer Zeit. Eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung in die Innenstadt befindet sich in fußläufiger Nähe. Der Bahnhof Neuwied ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Im direkten Umfeld finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Getränkemarkt. Weitere Fachgeschäfte sowie größere Einkaufszentren sind schnell im Zentrum von Neuwied erreichbar.

Ärztliche Versorgung: Im Ort selbst und in den angrenzenden Stadtteilen stehen Allgemeinmediziner, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte zur Verfügung. Das Marienhaus Klinikum St. Elisabeth in Neuwied bietet eine umfassende medizinische Versorgung und ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Heimbach-Weiß verfügt über eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Neuwieder Stadtgebiet und sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 182.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Unsere Empfehlung:

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 mit unserer Erfahrung und Kompetenz zur Verfügung.

Objektbilder:



Tolle Wohnung in Heimbach



Tolle Wohnung in Heimbach

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neuwied / Heimbach-Weis
- > 3 Zimmer

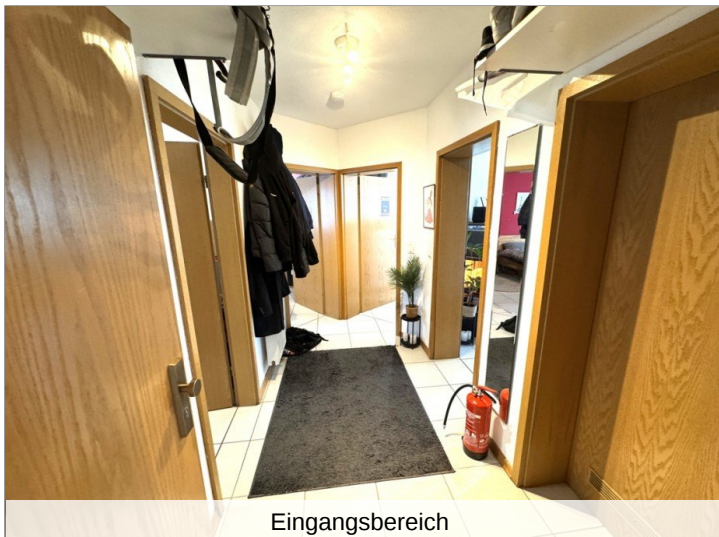
- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4238-HH



Tolle Wohnung in Heimbach



Küche



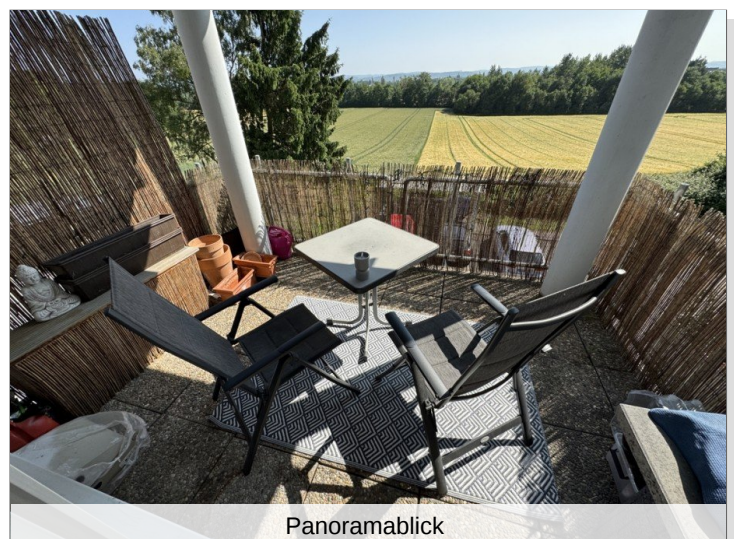
Eingangsbereich



Wohnzimmer



Helles Gäste WC



Panoramablick

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neuwied / Heimbach-Weis
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4238-HH



Panoramablick



Büro



Tageslicht Bad



Treppenhaus



Schlafzimmer



Waschküche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neuwied / Heimbach-Weis
- > 3 Zimmer
- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4238-HH



Heizungsraum

Eckdaten



Ansprechpartner:



Frau Jasmin Otto

Telefon: 0049268791600

E-Mail: info@peterkleinimmobilien.de

Immobilienkompetenz der nächsten
Generation - mit Engaement, 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:

> Etagenwohnung

> Neuwied / Heimbach-Weis

> 3 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4238-HH



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.