

EXPOSÉ

VERKAUFT! Neustadt/Wied! Viel Raum für die große Familie in Ortsrandlage!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 53577 Neustadt (Wied)
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 200 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.138 m²
Anzahl Etagen: 1
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis
auf Anfrage**

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied)
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4071-PJ-A



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53577 Neustadt (Wied) - Neuwied
Baujahr	1967
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	200 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.138 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	1
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	127,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-04-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1985
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	August 2022
Provision für Käufer	3,57 % inklusive MwSt.

Objektbeschreibung:

Sie benötigen Raum für Ihre große Familie? Oder Sie wollen WOHNEN und ARBEITEN unter einem Dach verwirklichen? Dann willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Naturpark Westerwald, im schönen Rheinland-Pfalz gelegen.

Die Immobilie liegt zu 3 Seiten umgeben von einer gepflegten Nachbarschaftsbebauung.

Die A3-Anschlussstelle ist ebenso wie der Mittelpunktort Neustadt/Wied in wenigen Autominuten erreichbar.

Die zum Verkauf stehende Immobilie bietet Ihnen die Erfüllung von Wohneigentum vor den Toren der Ballungszentren.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss mit 86 m²:

Eingangsbereich, große Wohnküche, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, kleinerer Raum - ideal als Schlafzimmer für eine Einzelperson oder Büro, behindertengerechtes, neutrales Duschbad

Obergeschoss mit 85 m²:

2 ineinander gehende Räume, einer mit Küchenanschluss, Schlafzimmer, Wannenbad

Untergeschoss mit einer Fläche von 46 m²:

Die meisten Räume des Untergeschosses sind wohnraumähnlich ausgebaut.

2 Zimmer, Wannenbad, Abstellkammer, Heizungsraum, Ausgang zur Garage und auf das Grundstück

Ausstattung:

Es erwartet Sie ein massiv erbautes Familienhaus mit viel Entwicklungspotential und einem großen Platzangebot.

Bis zu 3 Generationen könnten in dieser Immobilie Platz finden.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten aber dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Um dem heutigen Zeitgeist zu entsprechen, bedarf es einigen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Ausstattungsdetails:

- Fenster mit Isolierverglasung - Kunststoffrahmen mit Rollläden aus 1995/96
- Bodenbelag: Fliesen, Kork, Laminat und PVC
- Wandgestaltung: Tapete und teils Putz
- Küchen könnten bei Interesse übernommen werden.
- Duschbad im Erdgeschoss behindertengerecht modernisiert
- Wannenbäder aus dem Baujahr.
- Ein Gasanschluss liegt bereits vor.

Ein ca. 1.138 m² großes pflegeleichtes Wiesengrundstück erwartet die neuen Eigentümer. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagentrakt und ein kleines Nebengebäude, welches für Gartengeräte genutzt werden kann aber auch ein ideales Hühnerhaus abgeben würde.

> Einfamilienhaus
> Neustadt (Wied)
> 6 Zimmer

> 200 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-4071-PJ-A



Je nach Windrichtung kann man die nahe gelegene A3 ein wenig hören.

Die Immobilie wurde von der Erbauung bis heute von der Eigentümerfamilie genutzt.

Lagebeschreibung:

Willkommen in Neustadt/Wied und seiner schönen Umgebung!

Stadtnahes Wohnen zu günstigen Preisen, so zeichnet sich diese Region im nördlichen Teil von Rheinland Pfalz, im Kreis Neuwied, zwischen den Ballungszentren Köln/Bonn und Frankfurt/Koblenz - als Ihr Wohndomizil aus.

Das hier herrschende Mittelgebirgsklima - ärztlich besonders empfohlen für Asthma, Herz- und Kreislauf erkrankte - wird auch zur Steigerung Ihrer Lebensqualität beitragen.

Der Mittelpunktort Neustadt/Wied liegt im Wiedtal, umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Höhen. Die höchste Erhebung der angrenzenden Gemeinden umfasst 350 m. über dem Meeresspiegel.

Von Neustadt/Wied und seinen Ortsteilen erreicht man die A3 Anschlussstelle in wenigen Autominuten.

Ideal eignet sich dieses Wohngebiet für Berufspendler, die die Städte Köln/Bonn in etwas über einer halben Stunde erreichen wollen.

Der Mittelpunktort Neustadt/Wied zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus.
Diverse Einkaufsmöglichkeiten laden zum EINKAUFEN und BUMMELN ein.

Als Schulstandort verfügt Neustadt über eine Grundschule, Realschule und Gymnasium.

Weiterhin bietet die Region Kindergärten, Kindertagesstätte, Spielplätze, Ärzte, Altenheime, katholische und evangelische Pfarrkirche und eine Vielzahl von Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Der Naturpark Rhein-Westerwald: Hier fühlt man sich daheim!

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 starken Immobiliennachfrage empfehlen 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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied)
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4071-PJ-A



Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied)
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4071-PJ-A



Wohnküche



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer



neutrales Duschbad



behindertengerecht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied)
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4071-PJ-A



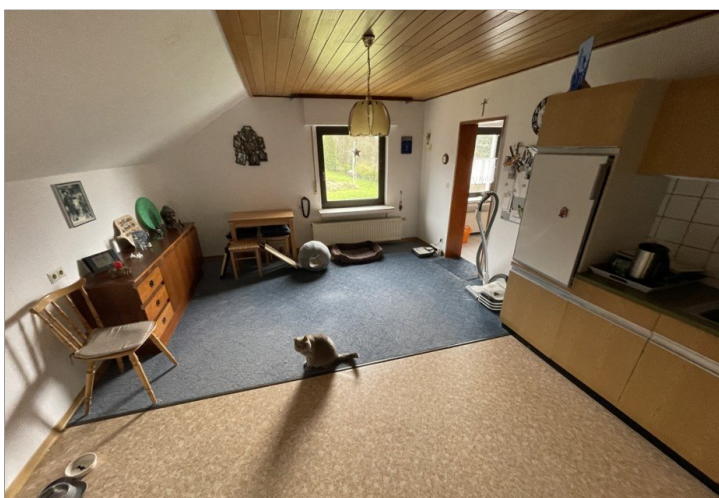
OG: Flur



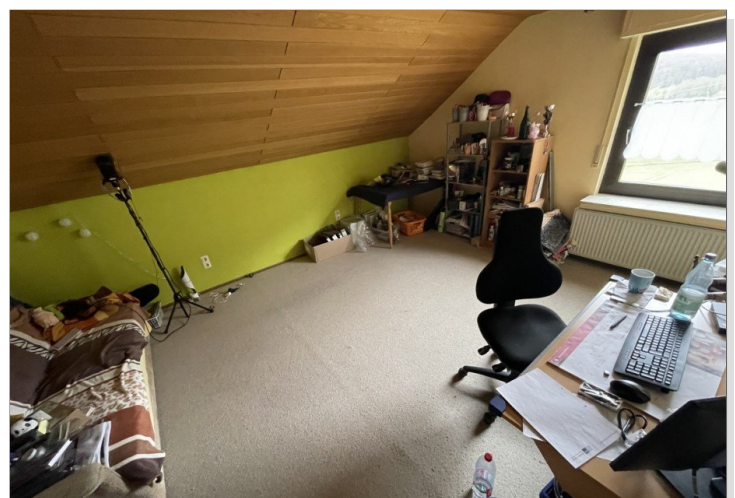
OG: Flur



OG: Raum



OG: Raum mit Küchenanschluss



OG: Raum 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied)
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4071-PJ-A



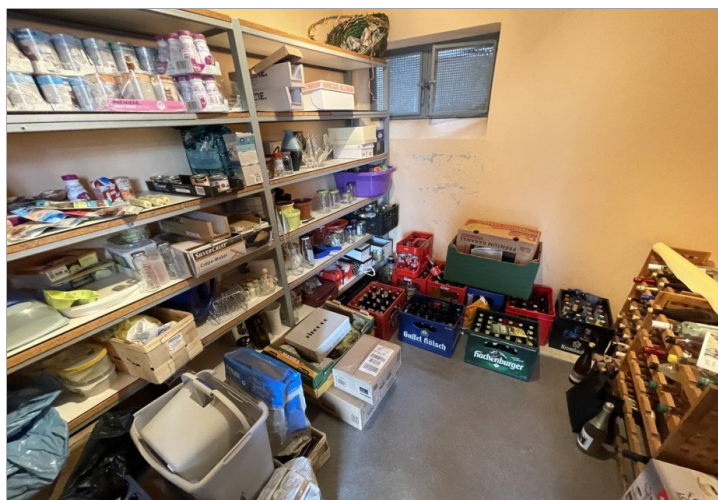
OG: Bad



UG: Heller Raum



UG: Bad



UG: Abstellraum



UG: Raum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied)
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4071-PJ-A



Treppenhaus



- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied)
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4071-PJ-A



EXPRESS-PASS 334474
<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2022-004038360 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 40,80 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ Endenergieverbrauch 127,9 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch 131,6 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 127,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.2021	31.12.2021	Öl	1,1	36 920,0	6 645,6	30 274,4	1,02
01.01.2020	31.12.2020	Öl	1,1	24 000,0	4 320,0	19 680,0	1,16
01.01.2019	31.12.2019	Öl	1,1	36 000,0	6 480,0	29 520,0	1,10

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

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:

> Einfamilienhaus
> Neustadt (Wied)
> 6 Zimmer

> 200 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-4071-PJ-A



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.