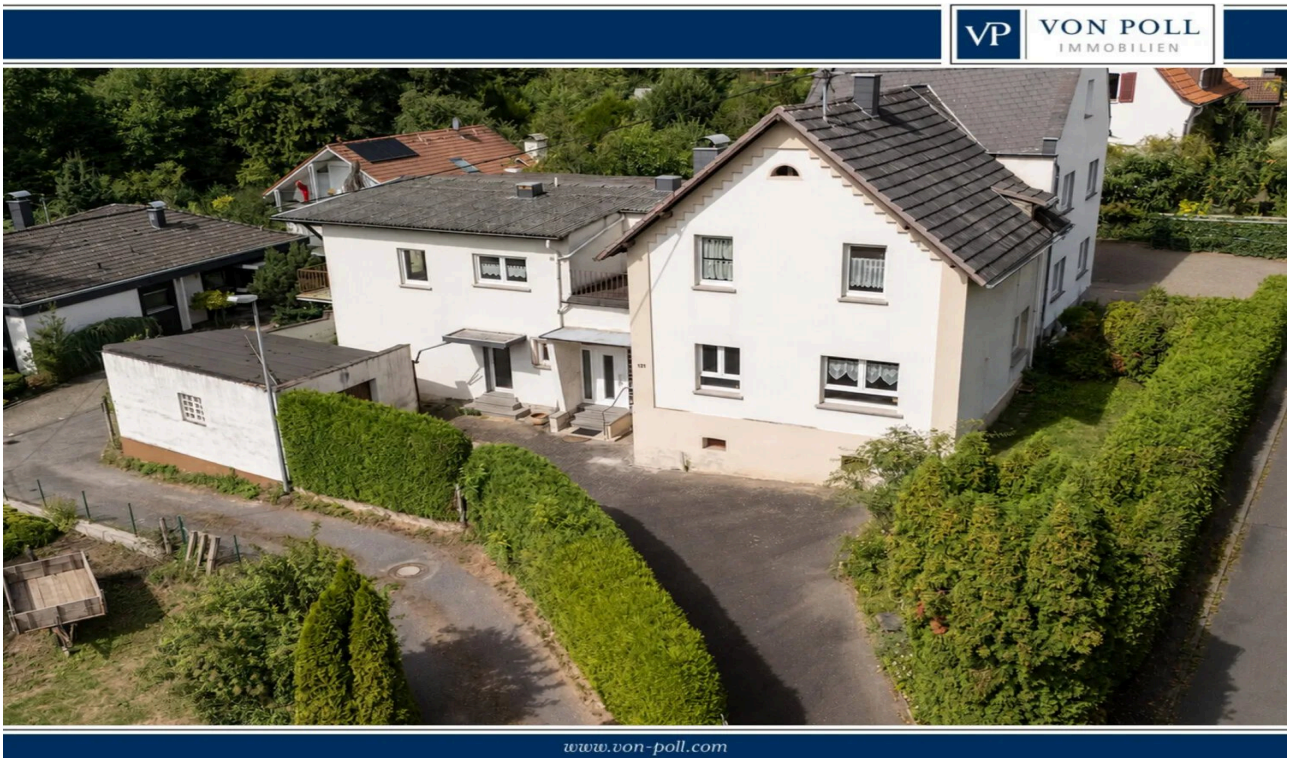
Neuwied / Segendorf

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten – Wohnen für bis zu zwei Generationen in NR- Segendorf

Objektnummer: 26211047



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 423 m²

Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

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

Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26211047
Wohnfläche	ca. 152 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	361.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

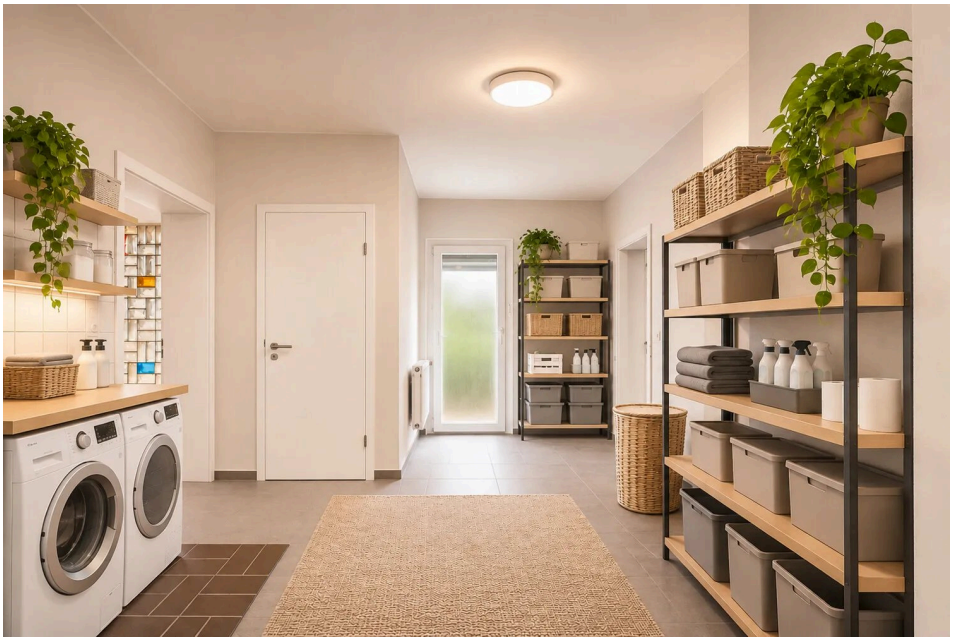
Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

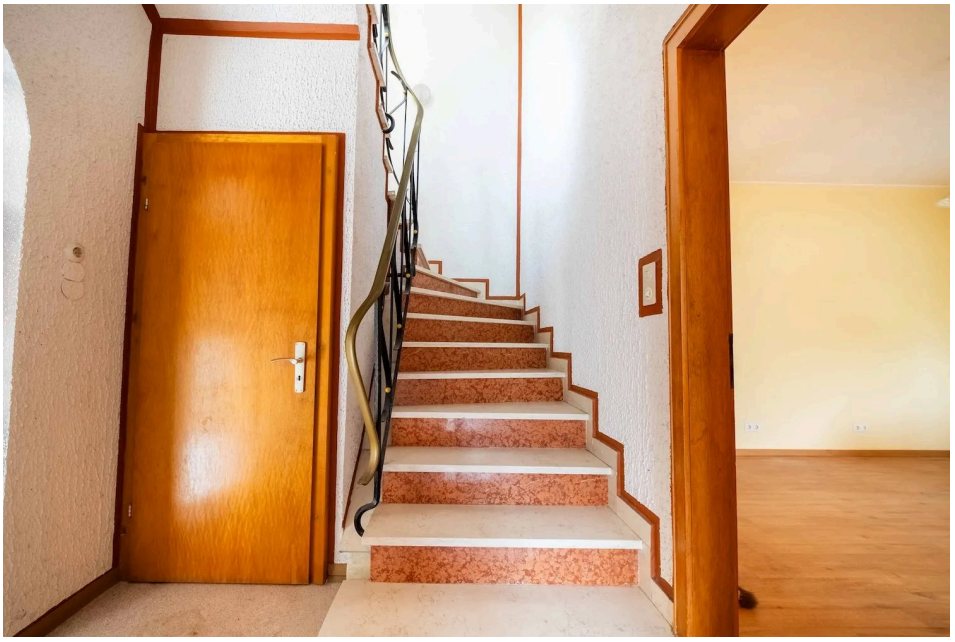
Die Immobilie

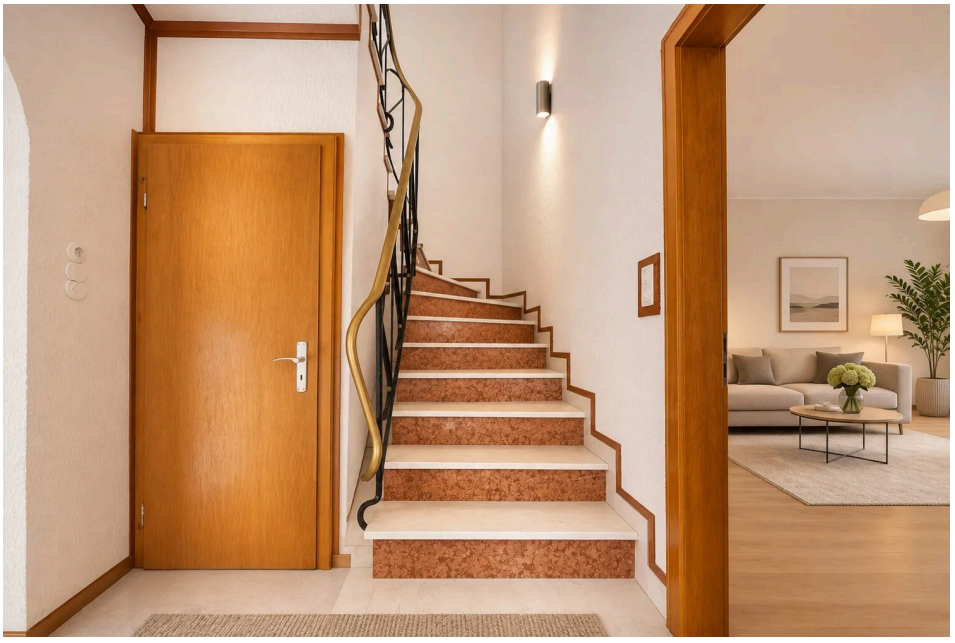




Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Ein erster Eindruck

Dieses ca. 150 m² große, vielseitig nutzbare Wohnhaus in Neuwied- Segendorf bietet viel Raum für individuelle Wohnideen und überzeugt durch seine gewachsene Gebäudestruktur und das großzügige Platzangebot. Auf einem ca. 423 m² großen Grundstück verbindet die Immobilie den ursprünglichen Gebäudebestand mit einer späteren Erweiterung. Das Wohnhaus wurde ca. 1915 erbaut und 1966 durch einen Anbau ergänzt.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts-/Abstellraum.

Die zweite Ebene bildet mit seiner großzügigen Wohnküche, dem Esszimmer und dem Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses – viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Auch die dritte Ebene eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten: Hier besteht die Möglichkeit, eine separate Küche zu installieren und einen zusätzlichen Wohnbereich mit Zugang zum kleinen Balkon zu schaffen. Dadurch eignet sich das Haus besonders für Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder eine individuelle Aufteilung verschiedener Wohnbereiche.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, wobei eines über ein Durchgangszimmer erreichbar ist.

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet der unterkellerte Bereich. Eine Garage sowie der befahrbare und durch ein separates Tor abgeschlossene Hof ergänzen das Platzangebot.

Ein Haus mit viel Raum und zahlreichen Möglichkeiten, das nach den eigenen Vorstellungen gestaltet und genutzt werden kann.

Auch für Immobilien der Energieeffizienzklasse H stehen mittlerweile verschiedene staatliche Fördermöglichkeiten zur Verfügung, die eine energetische Sanierung finanziell unterstützen und die Energieeffizienz der Immobilie nachhaltig verbessern können.

Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Ausstattung und Details

- Doppelt verglasten Fenster aus 2006
- Gas- Zentralheizung aus 1991
- Böden mit Fliesen, Teppich und Laminat ausgestattet
- Dacheindeckung, teilweise aus Well-Eternit und teilweise aus Dachziegeln

Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Neuwied-Segendorf, einem ruhig und naturnah gelegenen Stadtteil von Neuwied. Die attraktive Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Neuwieder Innenstadt und der umliegenden Stadtteile.

Segendorf ist geprägt durch die Nähe zur Wied sowie zu weitläufigen Wald- und Grünflächen und bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Wanderwege sowie das Naherholungsgebiet rund um das Schloss Monrepos befinden sich in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den angrenzenden Stadtteilen sowie im Neuwieder Stadtgebiet gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen zudem gute Anbindungen in Richtung Neuwied, Koblenz und in die umliegende Region.

Eine attraktive Wohnlage für alle, die naturnahes und ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer guten städtischen Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Sonstige Angaben

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: 26211047 - 56567 Neuwied / Segendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com