



Haus

**Traumhaftes, top gepflegtes
Villenanwesen mit neuer Heizung
in Bestlage von 53577 Neustadt
Wied.**

**Objekt-Nr.:
63185-SN-778**

labels.forSale

in 53577 Neustadt





Details

Preise	Kaufpreis	748.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2020
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 290 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	field.approximately 80 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.645 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1991
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	5
	Wohneinheiten	1
	Balkone	1
	Terrassen	4
Ausstattung	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum! Das charmante Villenanwesen wurde 1991 in Massivbauweise mit einem separaten Nebenhaus mit integrierter Doppelgarage errichtet. Es erwartet Sie eine großzügige Gesamtfläche von knapp 400 m², die ausreichend Platz für eine große Familie bietet, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach ermöglicht oder für alle die es großräumig mögen, geeignet ist. Beginnen wir im Erdgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 185 m². Über die geräumige Diele mit Garderobe und Gäste WC gelangen Sie ins giebelhoch offene Arbeitszimmer samt Kaminofen, in den Schlafbereich mit Bad en Suite sowie in den Wohntrakt mit ca. 120 m². Der großzügige und lichtdurchflutete Wohntrakt ist aufgeteilt in einen Essbereich mit Kachelofen, einen giebelhoch offenen Wohnbereich mit Kamin, eine große Wohnküche mit moderner Einbauküche und Abstellraum, einem Hausarbeitsraum ebenfalls mit moderner Küche sowie Hausanschlussraum. Besonders hervorzuheben ist die Deckenhöhe von ca. 2,70 m sowie die giebelhoch offen gestalteten Räume und die bodentiefen Fenster. Alle Räumlichkeiten haben Zugänge auf die Terrasse oder in den Garten! Weiter geht es im Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 105 m². Dort befindet sich ein Schlafzimmer mit Balkon und angrenzender Ankleide sowie gegenüberliegendem Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Bidet. Weiterhin stehen Ihnen zwei Schlafzimmer (eins mit Balkon), ein Duschbad sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Hier erwartet Sie einzigartiges Raumgefühl durch eine architektonische Meisterleistung! Zum Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 80 m²: In dem Nebengebäude ist eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb, ein Abstell- und Weinraum sowie ein großer Partyraum mit Küche und WC untergebracht. Von hier besteht ein direkter Zugang auf die große Terrasse und in den Garten. BESONDERHEITEN/AUSSTATTUNG: Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (im Erdgeschoss Fußbodenheizung) -Anstrich der



Fassade erfolgte in 2023 -Kaminofen im Wohnzimmer -Kaminofen im Arbeitszimmer -Kachelofen im Esszimmer -Isolierverglaste Holz-Sprossenfenster -Echtholzböden im Wohn- und Essbereich -Geschmackvolle Holzterrasse -Separates Nebengebäude mit Doppelgarage und Partyraum - Moderne Einbauküche von 2020 -Schöne Küche im Hauswirtschaftsraum von 2020 Es dürfte schwierig sein, ein vergleichbares Anwesen zu finden! Freiwerdend nach Vereinbarung.

Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskrete Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns - wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf

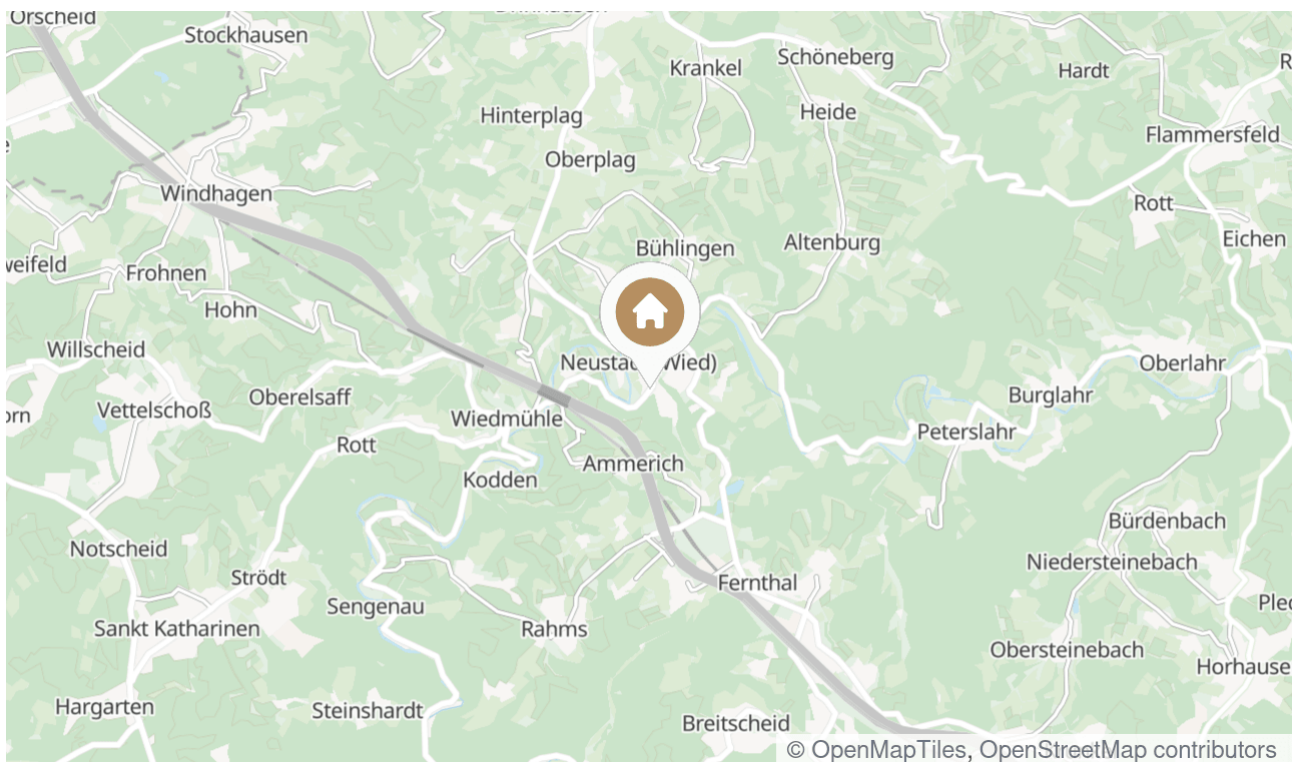


ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/>.

Lage & Umgebung

53577 Neustadt

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Neustadt/Wied. Der Ort liegt im reizvollen Tal der Wied, einem Nebenfluss des Rheins, direkt an der A3 im vorderen Westerwald, am Rande des Siebengebirges. In Neustadt/Wied finden Sie eine vollständige Infrastruktur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte, Ärzte, Banken, Kirchen, Gastronomie, Vereine, Sportvereine, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Realschule, Gymnasium) stehen Ihnen zur Verfügung und sind fußläufig zu erreichen. Weiterhin ist Neustadt sehr verkehrsgünstig angebunden an die A3 Köln/Frankfurt. Durch diese Anbindung hat man eine gute Erreichbarkeit der Städte Bonn, Köln und Frankfurt. Deshalb ist diese Lage ideal für Berufspendler, die die Vorteile des Landlebens mit den Vorteilen der Stadt verbinden möchten. Die ICE Haltestellen Montabaur und Siegburg sind ca. 20 Minuten entfernt.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

11.04.2034

Endenergieverbrauch

136,5 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1991

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

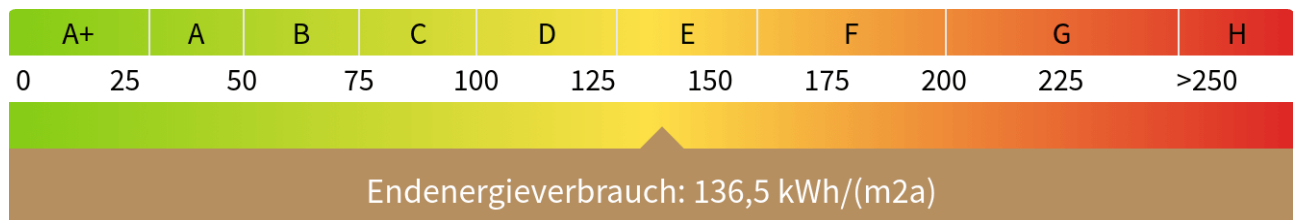
Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung

Energieausweis

2014





Luftbild



Luftbild



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Wunderschönes Areal



Areal



Auffahrt



Wohnzimmer mit Leseecke



Wohnzimmer mit Kamin



Wohn-Esszimmer mit Ausgang in den Garten



Wohn-Esszimmer



Küche



Küche



Küche mit Essecke



Bad mit sep. Dusche und Wanne



Gästezimmer



Hobby/Partyraum mit Terrasse



Flur



Kaminofen im Büro



Gästezimmer



Büro

[illegible]

Kontakt

Telefon: 02683/948120

E-Mail: b.pees@immo-pees.de

Ihr Ansprechpartner

Thomas Silbernagel

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

