

Neuwied / Engers

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

???????? ?????: 25014036



www.von-poll.com

???? ?????: 349.000 EUR • ?????: ca. 180,25 m² • ?????: 8 • ????? ??: 343 m²

??????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ??? ??????

???????? ?????????	25014036	????? ???????	349.000 EUR
???????????	ca. 180,25 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
????? ????????????	1930	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ??????	???????	????????, WC
			????????????,
			???????????????
			????????, ????????

???????? ????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

??????? ???????? : 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ????????



??????? ???????? : 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ????????



??????? ???????? : 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ????????



???????? ?????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ???????



??????? ???????? : 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ????????



???????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ?????????



???????? ??: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ???????



??????? ???????? : 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ????????



??????? ???????? : 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

???????? ??: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

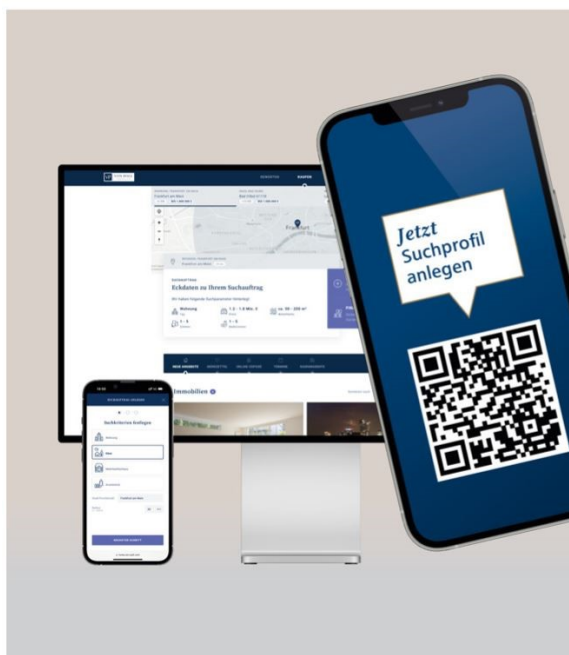
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP 100
Top Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

??????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Neuwied/Engers erstreckt sich über drei Etagen und bietet reichlich Platz für die große Familie. Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig modernisiert und gepflegt, sodass sie sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Modernisierungshistorie: 2001: Dach erneuert und gedämmt 2003: Fenster und Balkontür mit 3-fach-Verglasung ausgestattet 2007: Haustür erneuert 2010: Elektrik im 1. Stock erneuert 2012: Garagentore ausgetauscht 2013: Terrasse gepflastert 2020: Terrasse geklinkert 2022: Markise und Terrassenüberdachung installiert Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Die großzügige Doppelgarage sorgt für höchsten Komfort, und dank der beiden Küchen sowie mehrerer Bäder ist ein Mehrgenerationenwohnen problemlos möglich. Der Bruchsteinkeller bietet zusätzlichen Stauraum. (Ein Energieausweis wurde beantragt.)

??????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

??? ??? ??? ???????????

Engers, ein Stadtteil von Neuwied, bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für seine Bewohner. Im Bildungsbereich stehen mehrere Kindergärten und eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Realschulen und berufsbildende Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Neuwied. Verkehrstechnisch ist Engers gut angebunden. Der örtliche Bahnhof ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen, und das Straßennetz bietet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Allgemeinmediziner und Fachärzte in Neuwied gewährleistet. Für spezialisierte Behandlungen stehen Krankenhäuser und größere medizinische Einrichtungen in Neuwied und Koblenz zur Verfügung. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Köln/Bonn und der Flughafen Frankfurt am Main, die beide innerhalb von etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar sind.

??????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

????? ??????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25014036 - 56566 Neuwied / Engers

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com