

Exposé

Maisonette in Leutesdorf

**Einmalige Traumwohnung direkt am Rhein -
Hochwasserfrei-REDUZIERT!!!**



Objekt-Nr. OM-274476

Maisonette

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Danijel Milikic
Telefon: 0162 4144164

56599 Leutesdorf
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	250,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	2
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit mit atemberaubendem Ausblick auf den RHEIN und in die Berge ! Traumlage zu einem TOP Preis.

Da die Wohnung wegen Auswanderung verkauft wird, ist auch die Übernahme voll möbliert möglich. Möbel sind in alle ca. 2-3 Jahre alt und in hochwertiger moderner Ausführung. Können sehr günstig übernommen werden. Inkl 90" TV usw.....

Wir bieten Ihnen eine exklusive Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Terrasse (30 qm) und einem Balkon. Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Etagen. In der oberen Etage befinden sich 2 x Schlafzimmer, Bügelraum + BAD. + Balkon. In der Unteren Etage Wohn-Esszimmer, Küche und Große Terrasse. Diese außergewöhnliche Wohnung ist exquisit eingerichtet, wobei in der ersten Etage weißer Marmor und in der zweiten Etage Parkett verwendet wurde. Hier wurden professionell zwei Wohnungen miteinander verbunden, sodass sie über Innenliegende Treppen zugänglich sind.

Die Wohnung befindet sich in erster Reihe am Rhein, ist jedoch durch spezielle Bauvorkehrungen hochwasserfrei. Das Gebäude wurde über dem Jahrhunderthochwasserspiegel errichtet und ist daher ohne Einschränkungen versichert, was für eine "normale" Risikobewertung und niedrigere Kosten sorgt.

Diese Wohnung wurde in höchster Qualität und mit exklusiven Materialien gebaut. Sie verfügt über einen eigenen Haus-Zugang und teilt sich diesen nur mit einem anderen Nachbarn. Eine eventuelle Rückführung in zwei separate Wohnungen ist theoretisch möglich, was die Flexibilität und den Wert dieser Immobilie steigert.

Ausstattung

Das offene Wohn- und Esszimmer bietet einen atemberaubenden Blick auf den Rhein und die grüne Umgebung. Solche Wohnungen sind äußerst selten auf dem Markt. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren aufwendig renoviert und verfügt über exklusive Einbauten ausschließlich von hochwertigen Markenherstellern. Sie kann nach Absprache und gegen Aufpreis auch voll möbliert übernommen werden, was einen sofortigen Bezug ermöglicht. Die hochwertige Küche ist im Kaufpreis enthalten. Ebenso wie Einbauschränke in Schreinerqualität !

Die Wohnung verfügt über zwei verschiedene Heizungsarten, die parallel oder separat genutzt werden können und über Raumthermostaten gesteuert werden können:

1. Gas-Etagenheizung für die 1. Etage mit Bodenheizung
2. Elektro-Fußbodenheizung für die 2. Etage mit Heizkörpern
3. NEBENKOSTEN: ca. 600,00 EUR (2023) sind die derzeitigen GESAMTKOSTEN inkl. GASHEIZUNG. Nur STROM wird extra gezahlt. Je nach Verbrauch.

Hier ist alles enthalten inkl. Hausmeisterservice, Verwaltung Rücklagen usw....Strom ist exklusive. Keine versteckten KOSTEN !!!

4. Die Grundsteuer beträgt aktuell ca..400 EUR/Jahr

Im KAUFPREIS ebenfalls inbegriffen sind zwei Carports und zwei Kellerräume. Der Gebäudehof ist durch ein automatisiertes Tor und Kameras gesichert und wurde ebenfalls hochwertig mit Naturstein gestaltet. Das Gebäude befindet sich in erstklassigem Zustand, und ausreichend Rücklagen sind vorhanden und ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Es stehen derzeit keine größeren Investitionen an.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungen können auch während der Woche nach Terminvereinbarung durchgeführt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Über der gesamten Wohnung erstreckt sich ein begehbarer Speicher von ca. 50 qm ideal für Ablage von Akten bis Koffern und vielem mehr.

Somit beträgt die tatsächliche Wohnfläche 155qm- und Nutzfläche ca 100 qm (Keller + Speicher + Carport) zusammen ca... 250 qm !

Lage

Leutesdorf, das älteste und größte Weindorf am unteren Mittelrhein, bietet eine ideale Lage zwischen Koblenz und Bonn, verbunden durch die B42. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte sind in einem Umkreis von 3-5 km bequem erreichbar. In Leutesdorf selbst finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Tankstelle und weiteren Annehmlichkeiten.

Diese Wohnung bietet einen einzigartigen Blick direkt gegenüber des Namedy Geysirs. Leutesdorf ist eines der wenigen Dörfer am Rhein, das auf der gegenüberliegenden Seite vollständig frei von Gebäuden ist und somit einen herrlichen Blick auf den Wald bietet. Hier finden Sie absolute Entspannung - genau das zeichnet diese besondere Wohnung aus!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

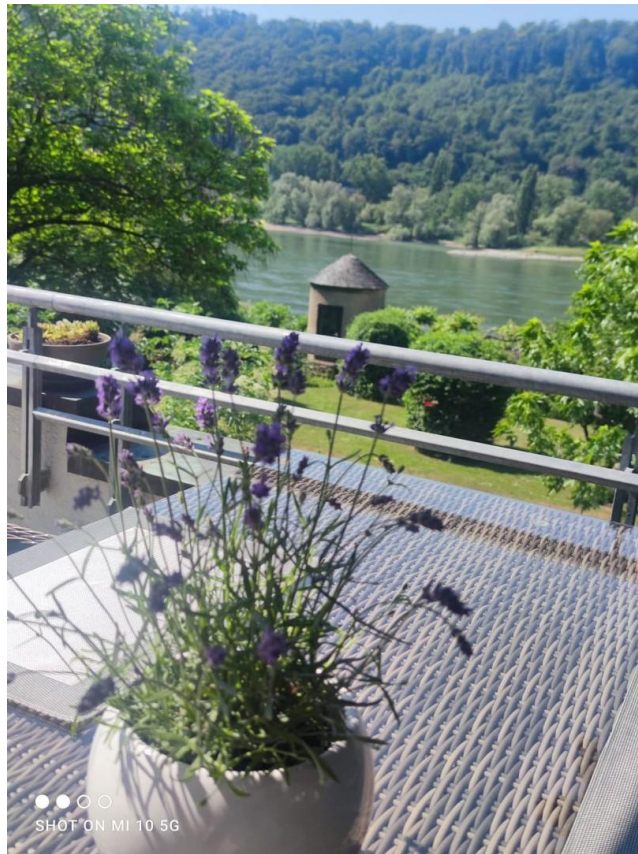
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



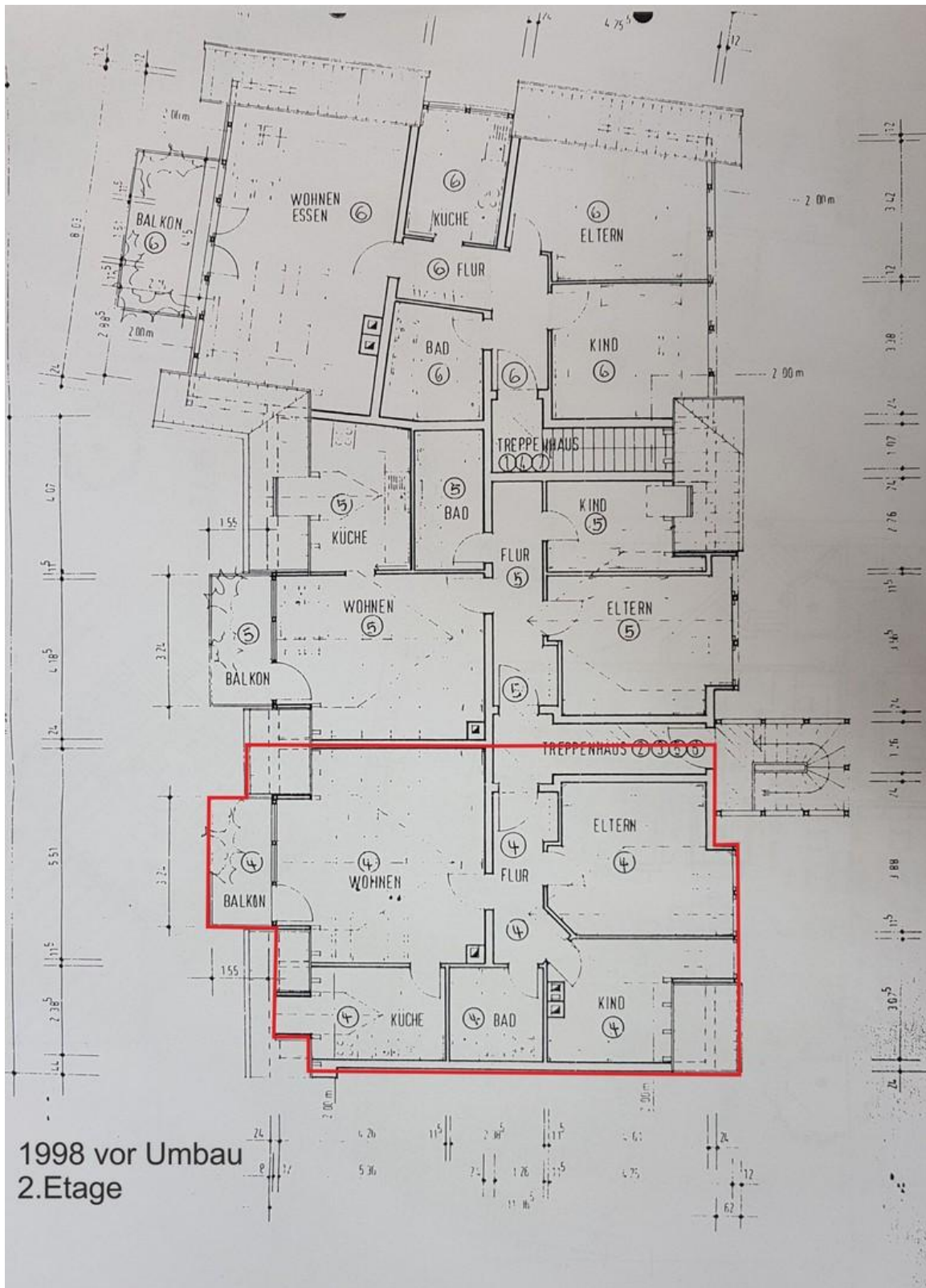
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

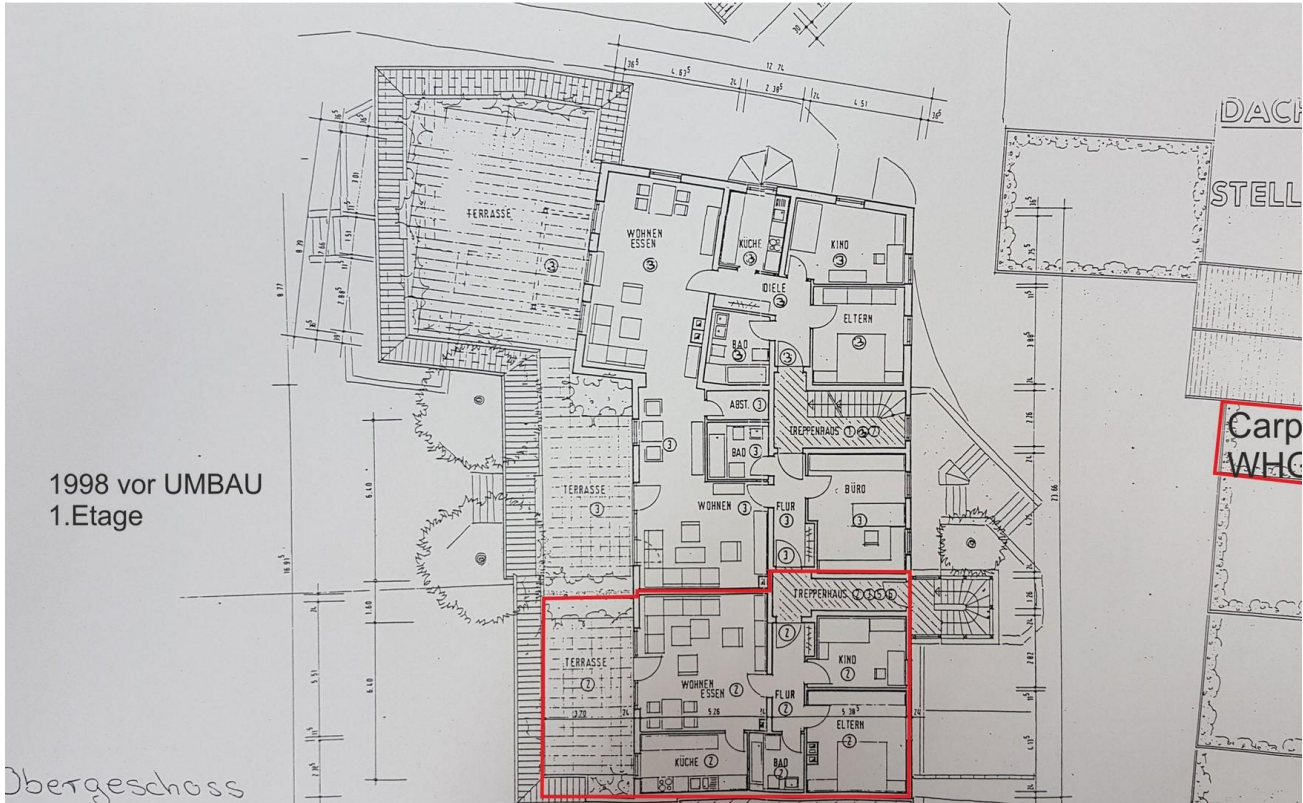


Exposé - Grundrisse



2.OG vor Sanierung

Exposé - Grundrisse



1998 vor UMBAU
1.Etage

Obergeschoss

1 OG vor Sanierung

Exposé - Grundrisse

raiph schulte, architektur

44-10 architektur
hochhaus 25
55694 mainz
Tel. 02131/9821-0
Fax 02131/9821-10
www.raiph-schulte-architektur.de

Architekturbüro
Raiph Schulte
Mainz

plan.

beschreibung Mehrzweck-Eigentumswohnung + Laubstift Erdgeschoss 2

baufertig Nein CC Baueingabe

plan Gerdwin O. et al. DC

maßstab 1 : 50

datum 20.03.2020 **zeichner** rsm **prüfer** dsb/2020

Exposé - Grundrisse

Landkreis	Neuwied	
Gemeinde	Leutesdorf	
Gemarkung	Leutesdorf	
Flur	16	Rahmenkarte
Eigenschaftsbuch-Nr.	Grundbuchblatt	

Eine amtliche Überprüfung der Grundbesitzverhältnisse hat nicht stattgefunden.

Eigentümer- und Flurstücksangaben:

siehe Anhang entfallen

siehe Auszug aus dem Veränderungsnachweis

Ort: **Neuwied** Datum: **5.11.1992**

Katasteramt

Zur Verleihfähigkeit für den Eigenbedarf freigegeben

unbeglaubigt

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß der Auszug mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

(D. S.)

