

# Exposé

## Wohnung in Neuwied

### Freundliche 3--Zimmer-Wohnung mit Balkon in Neuwied



Objekt-Nr. OM-312954

#### Wohnung

Verkauf: **193.000 €**

Ansprechpartner:  
Hargesheimer

56564 Neuwied  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	165 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine sehr gut zugeschnittene Wohnung, die sich auf der 2. Etage eines acht Parteienhauses befindet. Diese steht ab Januar 2025 zum Verkauf. Die Wohnung ist noch bis zum 01.12.2024 vermietet und danach frei.

Die Wohnung besteht aus drei attraktiven Zimmern -Wohn-Esszimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Küche, Bad mit Dusche, Gäste-WC sowie einem Vorratsraum-. Der Wohnung zugeordnet ist ein eigener Kellerraum. Im Keller befinden sich der gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller und Trockenraum. Ihr Kfz-Stellplatz befindet sich im Hof.

Das Badezimmer verfügt über ein Hänge-WC und eine großzügige begehbare Dusche. Im Bad finden auch die Waschmaschine und der Trockner nebeneinander Platz. Der Bodenbelag besteht überwiegend aus Fliesen bis auf die beiden Schlafzimmer, diese sind mit Laminat ausgelegt. Der Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet und verfügt über eine Markise. Zugang zum Balkon besteht vom Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer aus.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Junkers Kesseltherme, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig direkt in Neuwied. Fußläufig erreichen Sie innerhalb von 10 Minuten den Bahnhof, Einkaufszentren bzw. die Fußgängerzone von Neuwied. Im näheren Umfeld finden Sie Restaurants, Bäckereien, Cafe's, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios und das Freizeitbad Deichwelle.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,89 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer (2)

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer (3)



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Duschbad (1)



Duschbad (2)

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Vorratsraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss