

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuwied

### Moderne Neubau-Einfamilienhaus DHH in Neuwied inkl. PV-Anlage + Bezugsfertig + Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-316915

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **567.000 €**

Ansprechpartner:  
Marko Sian  
Telefon: 0157 71964102

Arkenweg 3  
56566 Neuwied  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Neubauimmobilie bietet gehobenen Wohnkomfort auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ausreichend Platz für die Familie mit Kindern. Das Einfamilienhaus wurde nach den neuesten energetischen Standards in moderner Massivbauweise errichtet. Neben der hochwertigen Ausstattung bietet diese charmante Einfamilienhaus Balkon / Terrasse auf jeder Etage! Ein besonderes Highlight diese Immobilie ist das versetzte Pultdach. Dieses architektonische Detail verleiht dem Haus eine dynamische Optik und ermöglicht interessante Raumgestaltung im Innenbereich ganz ohne Dachschrägen. Des Weiteren ist das Pultdach mit eine PV-Anlage ausgestattet, das bereits im Kaufpreis inkludiert ist.

Weitere Details:

- \- Wertige Massiv-Bauweise
- \- Großzügige Doppelhaushälfte mit 3 Wohnetagen
- \- Neueste energetische Standards mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung, 3-fach-Fensterverglasung sowie einer PV-Anlage
- \- Hochwertige Ausstattung
- \- Versetztes Design-Pulldach, doppelt gedämmt
- \- Großer Dachboden als Nutzfläche
- \- Keine Dachschrägen
- \- Großzügige und lichte Räume mit hohen Decken
- \- Große Fensterfronten im Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- \- 2 Tageslichtbäder mit Wanne oder Dusche und ein Gäste-WC
- \- 4 Schlafzimmer
- \- Waschraum mit Geräteanschlüssen
- \- Großer Technik- / Abstellraum im EG
- \- Verbaute LED-Deckenspots
- \- Hochwertige Videotürsprechanlage
- \- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl designbelag
- \- Heizung: Wärmepumpe als Fußbodenheizung, gekoppelt mit der PV-Anlage
- \- Fenster 3-fach Verglasung, mit el. Raffstore sowie el. Rollläden
- \- Sonnenterrasse
- \- Schönes Gartengrundstück mit Rollrasen
- \- 2 Pkw-Außenstellplätze vor dem Haus, Im Paketpreis: 18.000,- € exklusive
- \- Bezugfertig inkl. Endreinigung im Frühjahr 2025

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Neubau- Einfamilienhaus befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage von Neuwied-Block. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Ärzte sind selbstverständlich in Neuwied vorhanden. Profitieren Sie von den vielfältigen Freizeitangeboten der Stadt für Groß und Klein. Genießen Sie die nahe Natur, lange Spaziergänge am Rhein oder einen tollen Ausflug in den Zoo.

Der Standort bietet ruhiges Wohnen im Zentrum mit einem ansprechenden, gepflegten und familienfreundlichen Umfeld.

Die Lagedetails im Überblick:

\- Beliebte und zentrale Lage

\- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße

\- Gepflegtes Wohnumfeld

\- Schnelle Verkehrsanbindungen mit Pkw, Bus und Bahn

\- Hervorragende Verkehrsanbindung über die B42 zur nahe gelegenen Stadt Koblenz (ca. 15 km)

\- Sehr gute Anbindung an die A48 Richtung Montabaur (ca. 25 km) und zu den Metropolen Köln-Bonn (ca. 80 km) und Rhein-Main-Gebiet (ca. 100 km)

\- Hoher Kultur- und Freizeitwert an Rhein und Mosel

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,67 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



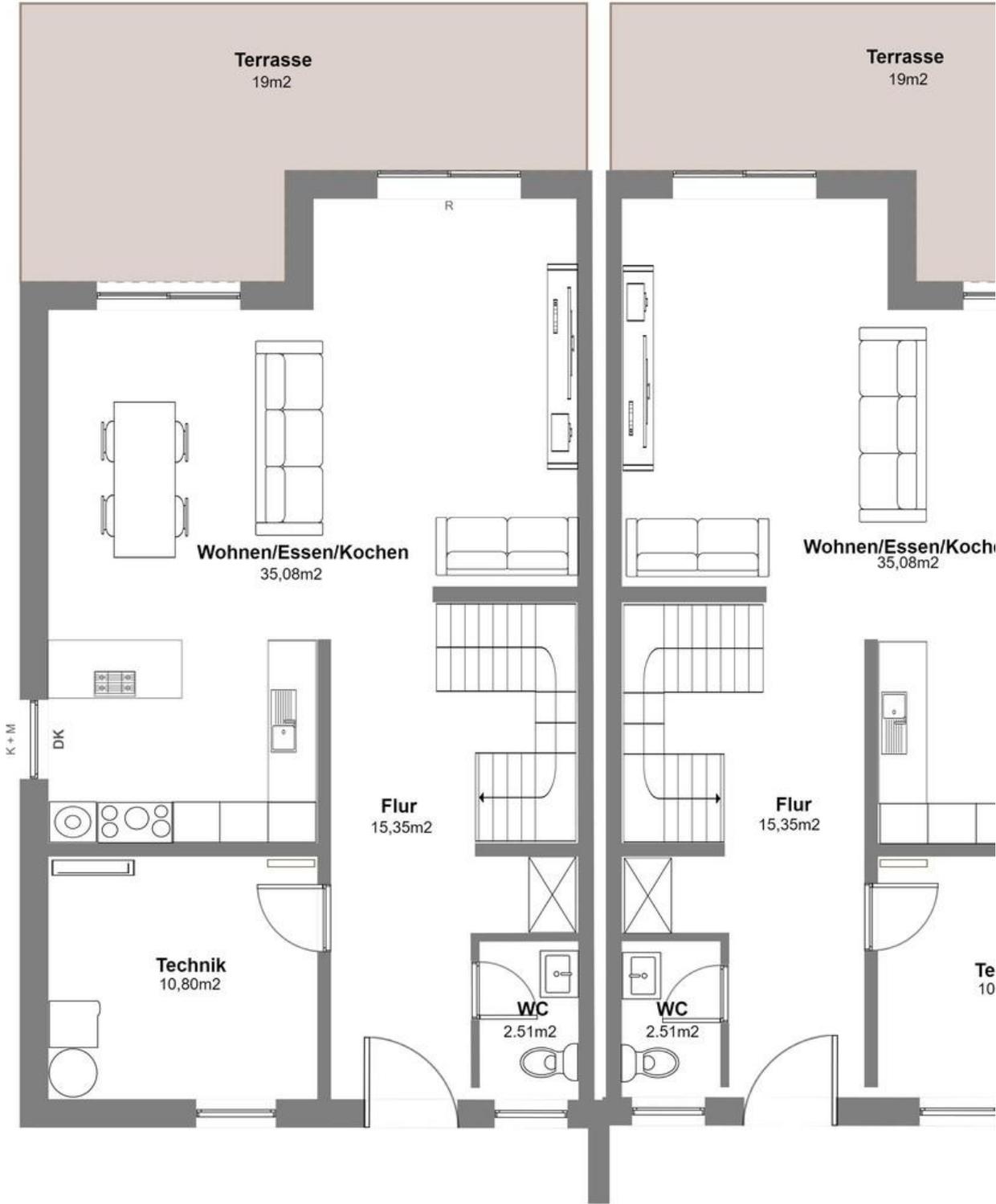
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

