

Exposé

Reihenendhaus in Neuwied

**TOP-Lage auf dem begehrten Heddesdorfer Berg in
Neuwied (Bienenkaul)**



Objekt-Nr. OM-385647

Reihenendhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Valentina Janzen

Astrid-Lindgren-Straße 3
56564 Neuwied
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	268,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	134,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	8,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem in Top-Lage gelegenen Reihenendhaus handelt es sich um ein zweistöckiges Haus mit fünf schönen Zimmern. Es bietet mit ca. 134 qm Wohnfläche auf einem 268 qm großen Grundstück ein ideales Zuhause für Familien. Geheizt wird das im Jahr 2006 gebaute Objekt mit einer Gas-Heizung. Ein Carport sowie ein Stellplatz stehen zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich der Essbereich mit offener Einbauküche. Im angrenzenden Wohnzimmer befindet sich der Zugang zur überdachten Terrasse in Südlage. Der Garten bietet ein Gartenhaus zur weiteren Verwendung. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslicht-Gäste WC mit Dusche sowie einem Abstellraum.

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer sowie zwei kleinere Schlafzimmer. Im Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne ist eine Fußbodenheizung integriert.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich das Studio, welches als weiteres Wohn- bzw. Schlafzimmer oder als Büro genutzt werden kann, da es sich um einen geschlossenen Raum handelt. Dieser lichtdurchflutete Wohnraum besticht durch seine hohe Decke sowie eine kleine Wendeltreppe, welche die Nutzung des oberen Bereichs unter dem Dach ermöglicht. Angrenzend befindet sich der Heizungsraum, dieser beinhaltet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern ein Dachfenster mit einem WC sowie einem Waschbecken. Die großzügige Loggia (Dachterrasse) in Südlage rundet dieses Angebot ab.

Verfügbar ist dieses Wohnobjekt nach Vereinbarung.

Ein Besichtigungstermin ist mit einer unverbindlichen Finanzierungsbestätigung der Bank möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in exklusiver und zentraler Lage von Neuwied Heddesdorf. In diesem beliebten Wohngebiet (Bienenkaul) verkehren die Buslinien 53 und 75. In Laufnähe gibt es zwei Bäckereien, zwei Restaurants und zwei Supermärkte. Auch eine Grün- und Parkanlage, ein Fitnessstudio, einen Blumenladen, eine Apotheke, Schulen sowie Kindergarten und einen Arzt erreichen Sie. Eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht die gute Verkehrsanbindung. Die Stadt ist über die Bundesstraße B256 und die Autobahn A48 gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



Frontansicht



Esszimmer (EG)

Exposé - Galerie



Küche (EG)



Treppe (EG)

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad (1. OG)



Vollbad (1. OG)

Exposé - Galerie



Vollbad (1. OG)



Eines der Kinderzimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



Flur (1. OG)



Studio mit Loggia (2. OG)

Exposé - Galerie



Studio (2. OG)



Gartensicht vom 2. OG (Loggia)

Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse (EG)



Eingangsbereich/Flur (EG)

Exposé - Galerie



Duschbad (EG)



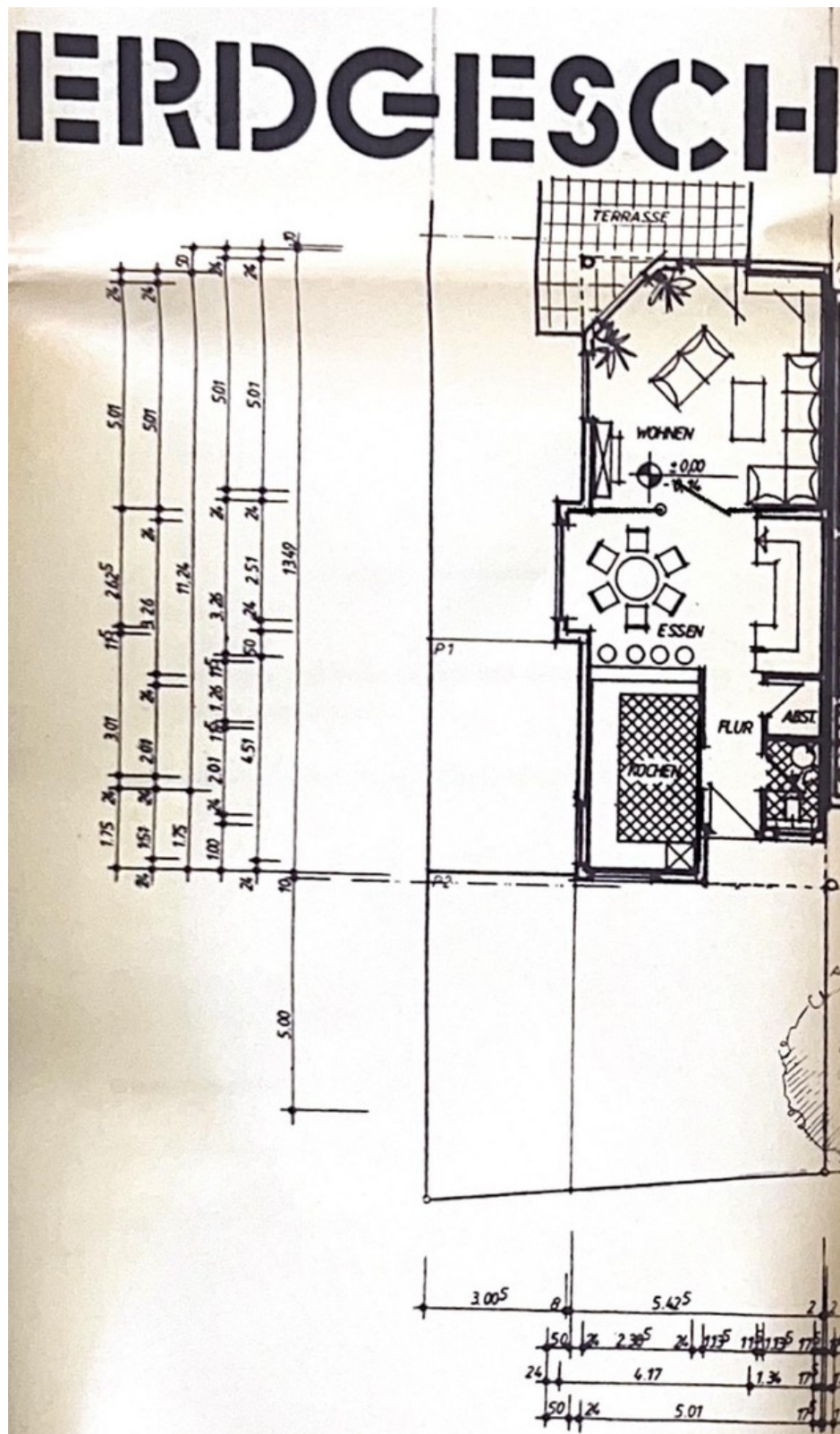
Duschbad (EG)

Exposé - Galerie



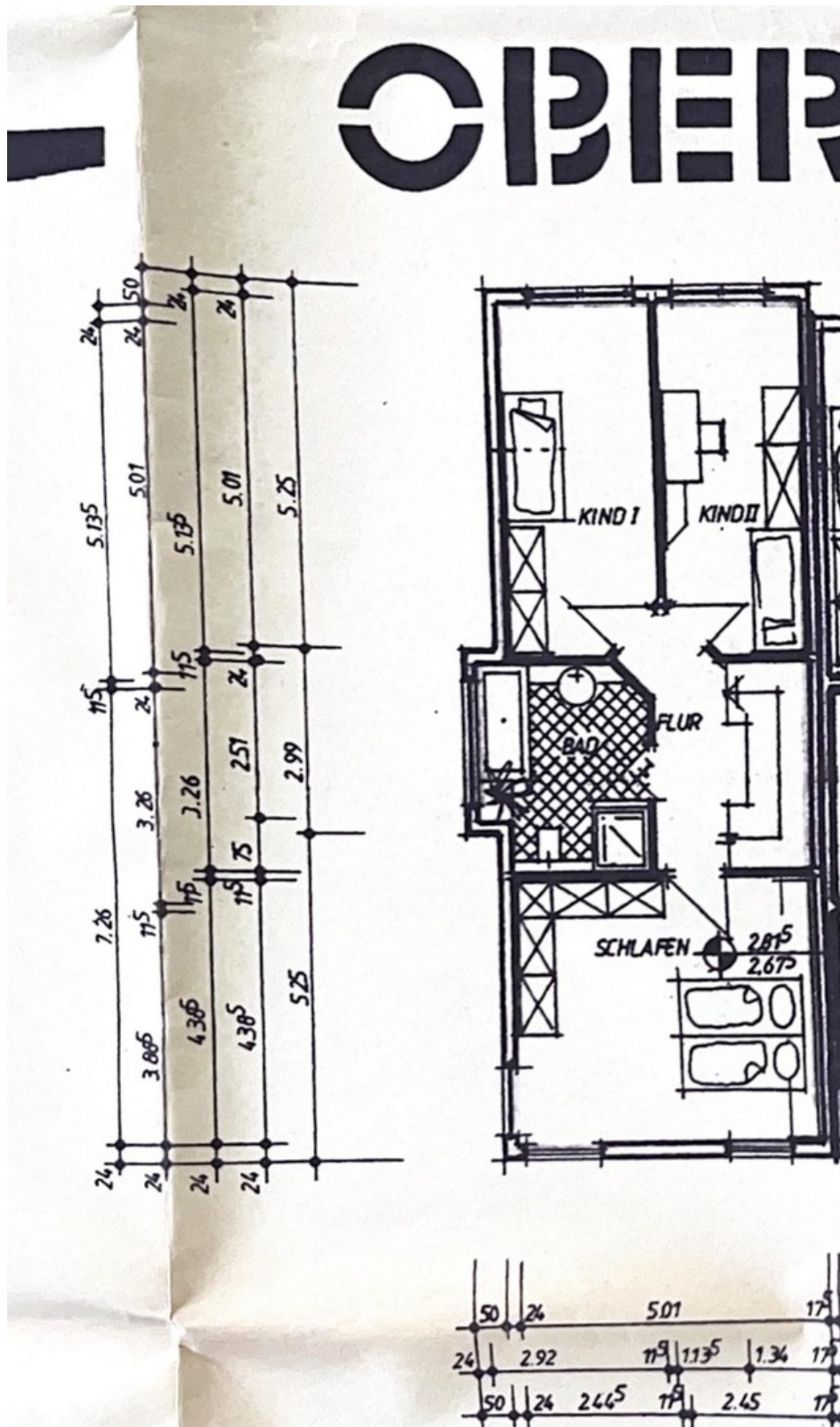
WC mit Waschbecken (2. OG)

Exposé - Grundrisse



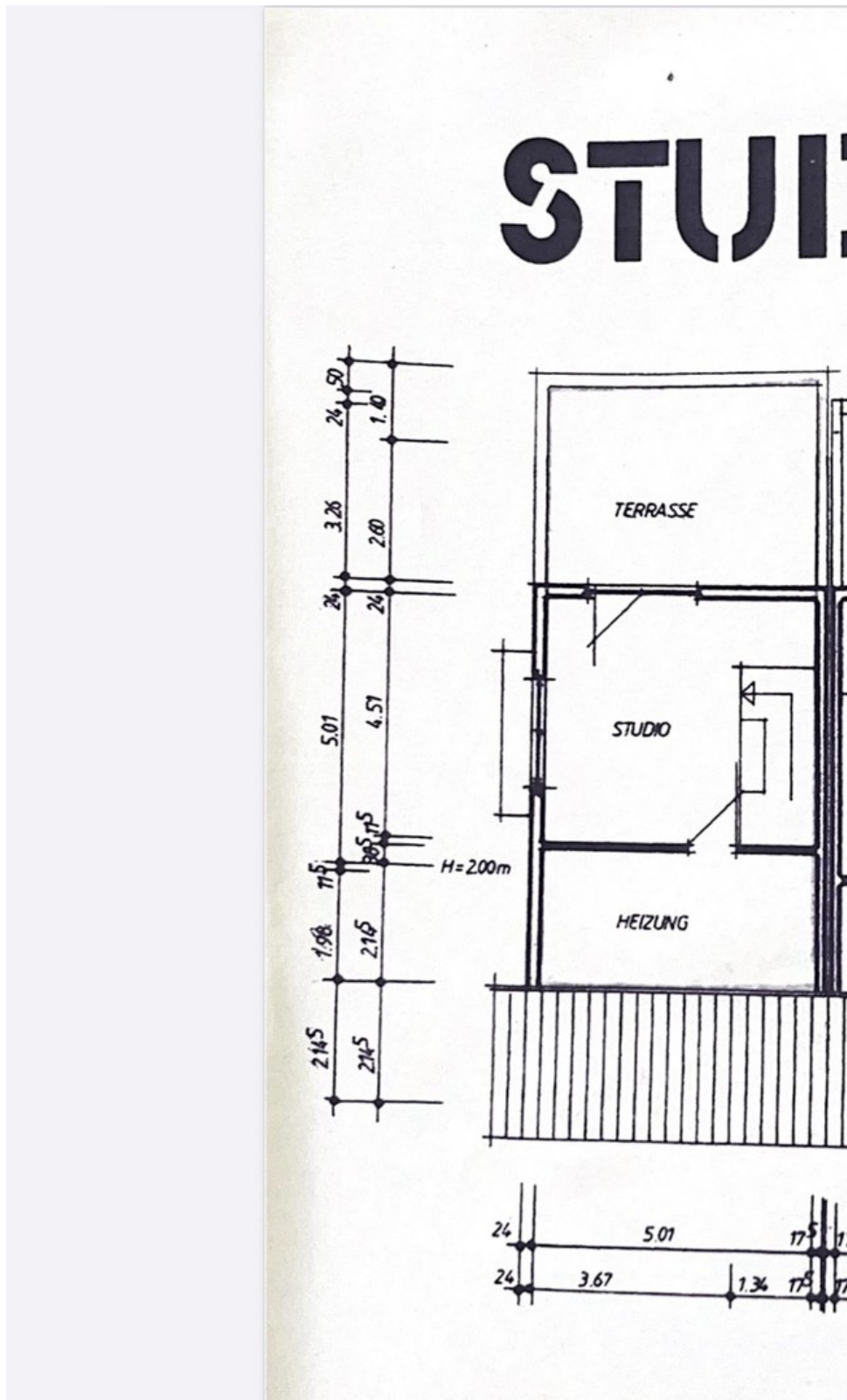
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



Studio (2. OG)

Exposé - Grundrisse

<u>Erdgeschoss:</u>		
	Wohnen/Essen	37,17 m ²
	Kochen	10,41 m ²
	Gäste WC	2,21 m ²
	HWR	1,39m ²
	Flur	<u>3,72 m²</u>
		54,90 m ²
<u>Obergeschoss:</u>		
	Eltern-Schlafzimmer	21,31 m ²
	Kinderzimmer 1	11,57 m ²
	Kinderzimmer 2	11,59 m ²
	Badezimmer	8,75 m ²
	Flur	<u>4,51 m²</u>
		57,73 m ²
<u>Spitzboden- Studio:</u>		17,68 m ²
<u>Loggia:</u>		3,26 m ²
<u>Nutzfläche insgesamt:</u>		<u>8,00m²</u>
<u>Wohnfläche:</u>		<u>133,57 m²</u>

Flächenangaben