

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Neuwied

**Weitblick & vielseitige Nutzung: Als Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus nutzbar**



Objekt-Nr. OM-403176

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **488.000 €**

Gärtnersweg 36  
56566 Neuwied  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	718,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	191,68 m²	Garagen	1
Nutzfläche	184,15 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von rund 190 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 718 m<sup>2</sup> großen Grundstück in sehr gepflegtem Umfeld mit überwiegender Wohnbebauung in einer Anliegerstraße (Tempo-30-Zone). Es eignet sich für Familien, für ein Mehrgenerationenkonzept oder für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die Hanglage ermöglicht einen weiten Blick über die Umgebung, und die gepflegten Außenflächen ergänzen das Gesamtbild der Immobilie.

Das Gebäude wurde 1967 errichtet und 1976 großzügig erweitert, und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Neben den fortlaufenden Renovierungen wurden wesentliche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Dachsanierung (inkl. Dämmung) im Jahr 2009, der Bau des Gartenzimmers im Jahr 2010, die komplette Fassadenrenovierung 2017 und der Einbau einer neuen Gas-Brennwertheizung im Jahr 2022. Die Ausstattung umfasst eine zentrale Warmwasserbereitung und überwiegend mit Laminat belegte Wohnräume.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer geräumigen Wohnküche und einem Badezimmer mit Badewanne. Zusätzlich ist auf dieser Ebene das Gartenzimmer, das über den Windfang erreichbar ist und sich als eine Art "Wintergarten" nutzen lässt. Dieser Bereich verfügt über ein Gäste-WC, große Fenster, einen Zugang zur Terrasse sowie einen direkten Durchgang zur Garage.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein Duschbad, ein Gäste-WC, eine Küche mit Sitzgelegenheit sowie einen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Von dort führt ein Zugang auf den überdachten Balkon, der einen weiten Ausblick über die Ortschaft bietet. Über eine Auszugstreppe erreicht man den nicht ausgebauten Dachboden, der zusätzliche Abstellfläche bietet.

Der Keller umfasst vier Räume mit Fenstern, die sich gut zur Lagerung eignen.

## Ausstattung

- Haus kann als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus genutzt werden.
- Gartenfläche ca. 600 m<sup>2</sup>
- Gartenhaus (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Keller (ca. 60 m<sup>2</sup>) mit vier Lagerräumen und Fenstern
- Nicht ausgebauter Dachboden (ca. 36 m<sup>2</sup>)
- Balkon (überdacht)
- Einbauküchen in beiden Wohneinheiten
- Wannenbad im Erdgeschoss
- Duschbad im Obergeschoss
- Gäste-WC auf beiden Etagen
- Kaminofen im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- Gartenzimmer
- Laminat als überwiegender Bodenbelag
- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)
- Zentrale Warmwasserbereitung
- 2 Außenstellplätze
- Garage mit elektrischem Tor und Hauszugang (ca. 22 m<sup>2</sup>)

#### Gebäudehistorie:

- 1967: Ursprungsbau
- 1976: Anbau
- 2009: Dachsanierung
- 2010: Bau des Gartenzimmers
- 2017: Fassadenrenovierung
- 2022: Erneuerung der Heizungsanlage (Gas-Brennwertkessel, zentral)

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im Neuwieder Stadtteil Heimbach-Weis, einem gewachsenen Wohngebiet mit ruhiger Wohnstruktur und einer vollständigen Nahversorgung. Der Ort bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen und ist eng in das städtische Umfeld von Neuwied eingebunden.

Mit dem Auto ist das Zentrum von Neuwied in etwa 10 Minuten erreichbar. Die Stadt Koblenz liegt je nach Verkehrslage rund 15 bis 20 Minuten entfernt. Über die umliegenden Bundesstraßen bestehen direkte Verbindungen zu den regionalen Gewerbegebieten sowie zu den Autobahnen A48 und A3, die eine schnelle Weiterfahrt in Richtung Köln, Bonn oder Frankfurt ermöglichen.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Neuwieder Stadtteil Engers und ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Regionalverbindungen nach Koblenz, Neuwied, Andernach und Linz. Für den Fernverkehr bietet der ICE-Bahnhof Koblenz zusätzliche Umsteigemöglichkeiten in Richtung Köln, Frankfurt, Stuttgart und Süddeutschland; er ist mit dem Auto in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Heimbach-Weis bietet eine gute Nahversorgung. Mehrere Supermärkte liegen in kurzer Entfernung, ebenso ein breites Bildungsangebot mit Grund- und weiterführenden Schulen im unmittelbaren Umfeld. Gastronomische Angebote sind im Ort vorhanden, ergänzt durch verschiedene Restaurants in den umliegenden Stadtteilen. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken im Stadtteil und in der näheren Umgebung gewährleistet.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenzimmer EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnküche EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohn-und Esszimmer OG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Balkon OG



# Exposé - Galerie



Weitsicht vom Balkon OG



Küche OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Gästezimmer OG



# Exposé - Galerie



Büro OG



Badezimmer OG



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

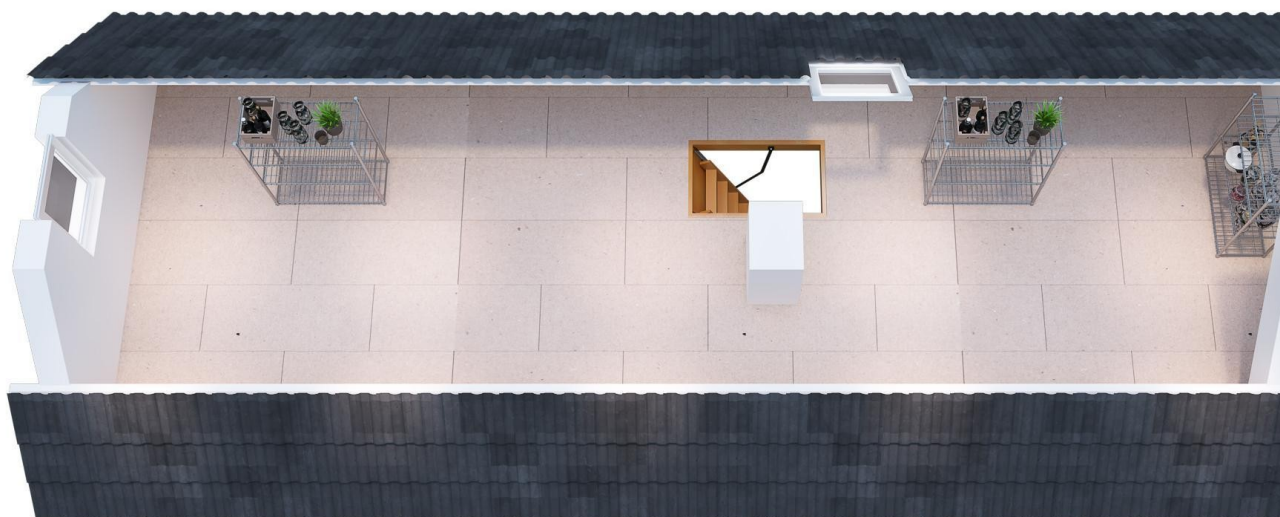




# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss

