

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Niederbieber

### Freistehendes Mehrfamilienhaus in Niederbieber - provisionsfrei -



Objekt-Nr. OM-453711

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Müller / Herr Baulig

56567 Niederbieber  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	523,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	214,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Mehrfamilienhaus in Niederbieber - provisionsfrei -

Zum Kauf angeboten wird ein umfassend modernisiertes Dreifamilienhaus im Neuwieder Stadtteil Niederbieber. Das freistehende Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße – Bushaltestellen, Kindergarten, Schule, Gaststätten, Einkaufsmärkte und Bäckerei sind fußläufig zu erreichen. Die aktuell mögliche Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung (EG und OG sind vermietet, DG ist aktuell mietfrei) bietet Ihnen hier zusätzliche Perspektiven.

Das mit dem Mehrfamilienhaus bebaute Eckgrundstück hat eine Gesamtgröße von 523 qm.

Das Objekt verfügt über 3 getrennte Wohneinheiten mit folgenden Wohnflächen

EG: 86 qm

OG: 70 qm

DG: 58 qm

Zusätzlich befinden sich im Kellergeschoß 1 Garage, 3 Abstellräume, ein Hausanschlussraum und eine Waschküche, wo für jede Wohneinheit – getrennt – Möglichkeit zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner bestehen. Angrenzend an das Objekt finden sie weiterhin zusätzlich 3 PKW-Stellplätze.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss verfügen über je 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Flur und einen kleinen Abstellraum für Vorräte und Haushaltsgegenstände. Die Wohnung im EG hat zusätzlich Zugang zu einem Wintergarten und einer Terrasse; die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen Balkon. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Küche/Esszimmer, Tageslichtbad und Flur.

Alle drei Wohnungen haben getrennte Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse.

Das 1958/59 erbaute Mehrfamilienhaus wurde 2015/16 umfassend renoviert und modernisiert (u.a. Einbau 3 neuer Brennwert-Gasthermen und neuer Elektrik, Erneuerung der Bäder, Sanierung Balkon, teilw. Erneuerung Türen/Fenster, neue Bodenbeläge, Einbau elektrischer Rollläden (ohne DG), umfassende Trockenlegung der Kelleraußenwände, Herrichtung Kellerraum für Waschmaschinen und Trockner, Herrichtung getrennter Abstellräume im Keller ).

An das Mehrfamilienhaus grenzt noch ein knapp 580 qm großes Baugrundstück an, welches separat vermarktet wird. Für eine mögliche Bebauung liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Kaufpreis für das angrenzende Baugrundstück auf Anfrage.

Hinweis:

Eine Besichtigung der leerstehenden Wohnung im DG und der allgemeinen Kellerräume ist kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich.

## Ausstattung

Gebäudeart: freistehendes Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebauter Dachgeschoss; Eckgrundstück

Baujahr: 1958/59 - Baubeschreibung datiert in 1957

Modernisierung: In den Jahren 2015/2016 Erneuerung der Heizung durch Einbau drei neuer Brennwert-Gasthermen, Erneuerung der Bäder, Elektroinstallation, diverse Schreinerarbeiten, Trockenbauarbeiten, Fliesenarbeiten, diverse Bodenbeläge, Balkonsanierung, Anstrich der Türen, Maurerarbeiten, Trockenlegung der Kelleraußenwände, Herrichtung Kellerraum für Waschmaschinen und Trockner (getrennt nach Wohneinheit)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 244,4 kWh / (m<sup>2</sup> \* a); Endenergiebedarf: 212,2 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Kiesbeton

Keller: Kiesbeton

Umfassungswände: aufgehendes Mauerwerk in Zementschwemmstein/Kalkmörtel

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken:

Keller: I-Eisendecken mit Bimsbetonkappen

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Geschoßstreppe: Holz

Keller: Beton

Dachkonstruktion: Pfettendach Holz, Dachgauben, Dachform: Sattel- oder Giebeldach, Dacheindeckung: Ziegel in altfarben (Original)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: gute Ausstattung

Heizung: 3 Brennwert-Gasthermen (Baujahr 2015)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Elektroboiler, Durchlauferhitzer

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen

Fenster: Fenster aus Kunststoff (ca. 20 Jahre alt),

Rollläden (bis auf Küchen- bzw. Balkontüre) elektrisch (nicht im DG),

Eisenfenster im Keller

Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation:

Bad 1 : 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, 1 WC

Bad 2: 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, 1 WC

Bad 3: 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, 1 WC

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller

**Lage**

Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Neuwied

Ort und Einwohnerzahl: Neuwied ca. 66.243 Einwohner (Stand 31.12.2023), Ortsteil Niederbieber ca. 4.572 Einwohner (Stand 30.06.2021)

Niederbieber ist ein Stadtteil von Neuwied. Bis 1910 war Niederbieber eine eigenständige Gemeinde.

Der Stadtteil liegt nördlich der Innenstadt am Zusammenfluss von Aubach und Wied. Nordöstlich von Niederbieber liegt der Stadtteil Oberbieber, im Südwesten der Stadtteil Irlich. Niederbieber liegt am Rand des Naturparks Rhein-Westerwald.

überörtliche Anbindung: nächstgelegene größere Städte: Neuwied, Koblenz

Landeshauptstadt: Mainz

Bundesstraßen: B256, B42

Autobahnzufahrt: A48, A61, A3

Bahnhof: Neuwied

Flughafen: Köln/Bonn

Innerörtliche Lage: Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neuwied beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in der Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,5 km entfernt

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Ansicht seitlich vorne

# Exposé - Galerie



Stellplätze



Seitenansicht Eingang



Rückseite

# Exposé - Galerie



Eckansicht



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche DG

# Exposé - Galerie



Flur



Raum DG

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Waschraum



Kellerraum

# Exposé - Galerie



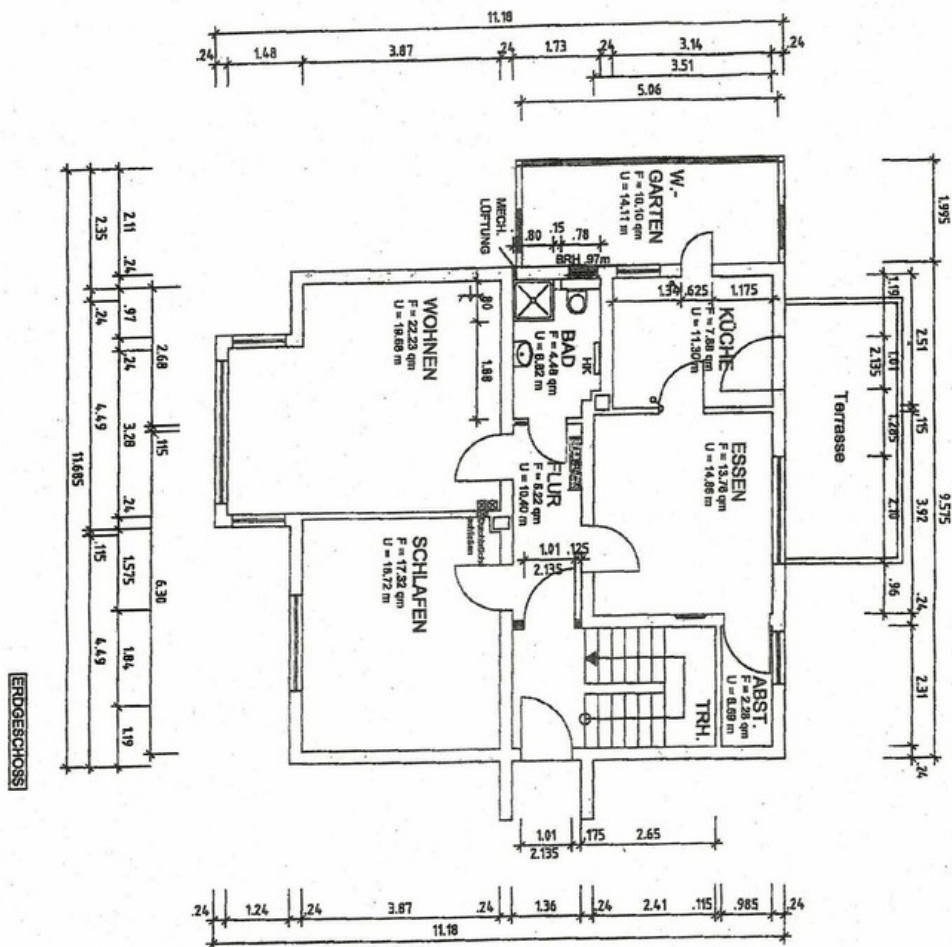
Heizung



Anschlüsse

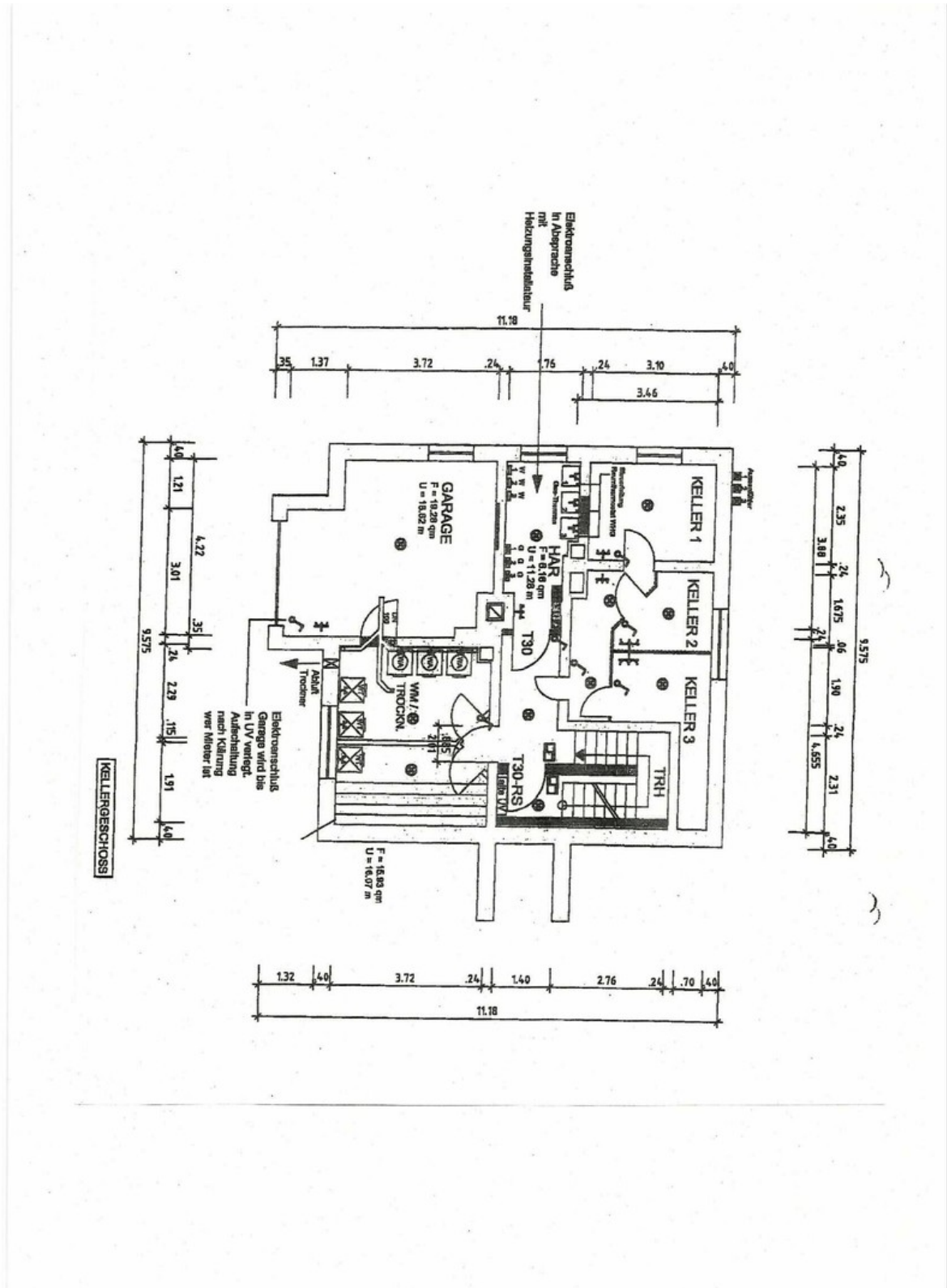


# Exposé - Grundrisse



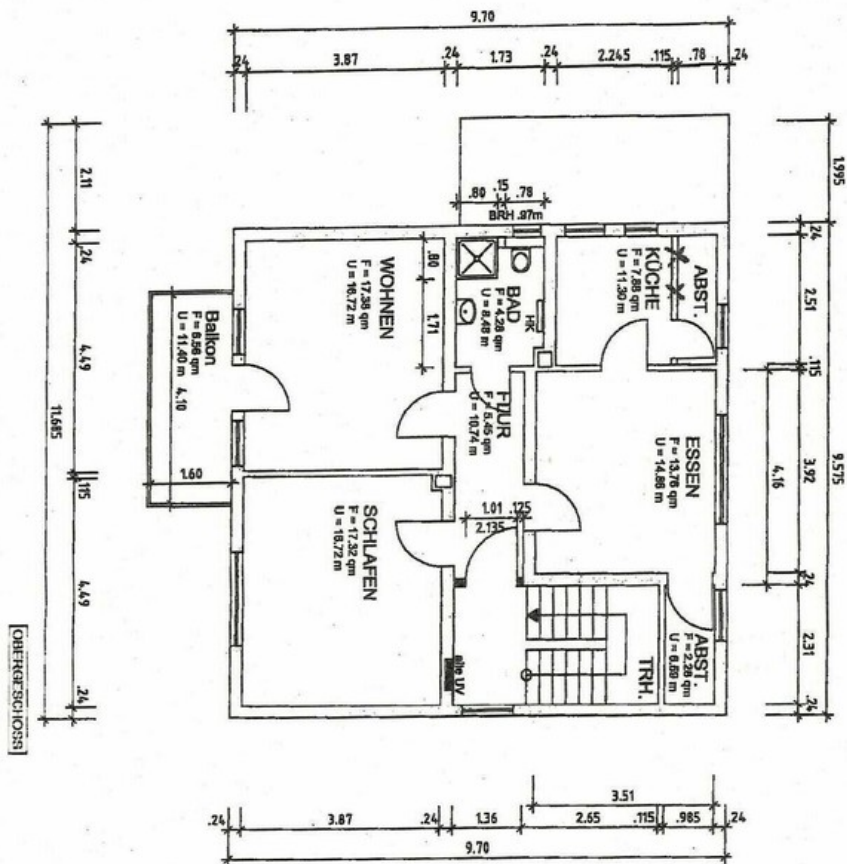
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss