# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Objektnummer FALC-DB-53511***

## *Perfekte Chance!*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***220.000,00 €*** |

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *160,0 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *447,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *6,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *4,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *2,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Anzahl Terrassen* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1920* |
| *Zustand* | *Teil/Vollrenoviert* |
| *Letzte Modernisierung* | *1999* |
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *WG-Geeignet* | |
| *Bad* | *Dusche, Wanne, Fenster* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen* |
| *Kamin* | |
| *Befeuerung* | *Gas* |
| *Gartennutzung* | |
| *Wintergarten* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Bedarfsausweis* |
| *Gültig bis* | *19.07.2033* |
| *Energiebedarf* | *234,0* |
| *Energieträger* | *Gas* |
| *Energieeffizienzklasse* | *G* |
| *Ausstelldatum* | *20.07.2023* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Neuwied-Rodenbach Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit der nächsten Bushaltestelle in nur einigen Metern Entfernung.***

***Für Einkäufe und alltägliche Besorgungen ist die weitere Umgebung in den Nachbar-Stadtteilen Niederbieber, Oberbieber sowie Feldkirchen und Irlich bestens ausgestattet.***

***Gesundheit und Wohlbefinden werden durch das vorhandene medizinische Angebot in der weiteren Umgebung unterstützt. Angrenzende Grünflächen, Wälder und Felder bieten zudem geeignete Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitgestaltung. Die Lage punktet außerdem durch die Nähe zu den Bundesstraßen B42 und B256.***

***Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur aus.***

***Zusammengefasst bietet diese Lage durch ihre hervorragende Anbindung an öffentliche und individuelle Verkehrsmittel, die Nähe zu Nahversorgungsmöglichkeiten sowie einer hohen Lebensqualität ein perfektes Wohnumfeld für die Immobilieninteressenten.***

## *Objektbeschreibung*

***Dieses charmante Einfamilienhaus in Neuwied-Rodenbach bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 160 m² stehen Ihnen insgesamt 6 geräumige Zimmer und ein Wintergarten zur Verfügung. Die einseitig angebaute Immobilie ist auch für große Familien geeignet, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten.***

***Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein freundliches und einladendes Wohnambiente. Die großzügigen Zimmer sind lichtdurchflutet und ermöglichen eine vielseitige Nutzung. Das Erdgeschoss beherbergt ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin mit anschließendem Wintergarten mit Blick in den Garten. Die Profi-Küche mit Gasherd aus dem Jahr 2017 grenzt unmittelbar an das Esszimmer an. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche rundet diese Etage ab.***

***Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne. Ein Balkon auf dem Wintergarten kann hier zusätzlich gestaltet werden.***

***Diese beiden Stockwerke wurden im Jahr 1999 saniert. Die Sanierung beinhaltet die Bäder inklusive der Zu- und Abwasserleitungen, Heizungsleitungen und Heizkörper, die gesamte Elektrik sowie die Innentüren, den Bodenbelag und die Wandgestaltung.***

***Das Dachgeschoss befindet sich im begonnenen Renovierungszustand, ebenfalls aus dem Jahr 1999. In dem geplanten Badezimmer sind bereits alle Installationsleitungen sowie Heizungsleitungen vorbereitet worden. Das Dachgeschoss kann somit nach den Wünschen des neuen Eigentümers beliebig gestaltet werden, entweder mit zusätzlichen Zimmern oder als separate kleine Wohneinheit.***

***Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und sofort bezugsbereit. Die Möglichkeit der Gestaltung des Dachgeschosses bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten.***

***Die Richtung Süd/Süd-West ausgerichtete Terrasse und der Garten laden zum Verweilen ein. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Nebengebäude mit ehemaliger Garage und einer Werkstatt/einem Lagerraum.***

***Bitte planen Sie weitere Renovierungsmaßnahmen, insbesondere beim Wintergarten, der Heiztherme und dem Dachgeschossausbau in Ihre Budgetplanung ein.***

## *Ausstattung*

***Ausstattungsdetails:***

***- Baujahr ca. 1920***
***- Sanierung von Erd- und 1. Obergeschoss in 1999***
***- saniert wurden: Elektrik, Zu- und Abwasserleitungen, Heizungsleitungen und Heizkörper, zwei Bäder, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Innentüren***
***- Ausbaupotential im Dachgeschoss (Leitungen bereits in 1999 vorinstalliert)***
***- Doppelverglaste Fenster mit Aluminiumrahmen***
***- Gaszentralheizung aus ca. 1990***
***- zwei Tageslichbäder***
***- Bodenbeläge: Fliese***
***- ProfiKüche aus 2017***
***- Kamin im Wohn-/Esszimmer***
***- Nebengebäude mit ehemaliger Garage***
***- Teilunterkellerung***

## *Sonstiges*

***Wenn Sie auf eine zentrale Lage in einem attraktiven Stadtteil von Neuwied und eine flexible Raumnutzung Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern sind auch am Wochenende unter 0800-646 0 646 für Sie erreichbar. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

FALC

FALC

FALC

FALC

FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

FALC

FALC
FALC

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Dachgeschoss