



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NiGo-41519

Moderne Neubauwohnung mitten im Grünen - die perfekte Kapitalanlage!

Eckdaten

Kaufpreis	449.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.827,10 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	158,8 m²
Nutzfläche	24,9 m²
Gesamtfläche	183,8 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2023
Zustand	ERSTBEZUG
Ausstattungskategorie	Gehoben
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Luftwärmepumpe
Stellplatzart	Freiplatz
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.06.2032
Energiebedarf	21
Energieträger	Fernwärme-Dampf
Energieeffizienzklasse	A+
Ausstelldatum	20.03.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse am Rand von Wolfenacker. Wolfenacker, ein Ortsteil von Niederbreitbach, ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. Niederbreitbach selbst liegt zentral im Naturpark Rhein-Westerwald, etwa 14 Kilometer von Neuwied entfernt.

Als Teil des Kreises Neuwied und der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach bietet Niederbreitbach mit seinen zahlreichen Camping- und Naturfreunden eine attraktive Wohn- und Lebensumgebung.

Die Autobahnauffahrt A3 in Neuwied ist nur 10 km entfernt.

Die Großstädte Köln, Bonn und Frankfurt sind schnell erreichbar. Durch die Umgehungsstraße bei Rengsdorf ist Neuwied bequem in 15 Minuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im nur 5 km entfernten Waldbreitbach und Hausen vorhanden. Zusätzlich bietet der 7 km entfernte Ort Rengsdorf einen exzellenten Einkaufspark mit Discounter, Drogeriemarkt und Supermarkt.

In Niederbreitbach gibt es einen Kindergarten, auch die Grundschule ist ebenfalls vor Ort. Weiterführende Schulen sind in Waldbreitbach, Neuwied, Neustadt Wied oder Dierdorf zu finden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese moderne Maisonette-Wohnung erstrahlt im Obergeschoss eines 2023 erbauten Zweifamilienhauses im Ortsteil Wolfenacker von Niederbreitbach.

Die Wohnung ist zurzeit vermietet und bietet sich daher als renditefreundliche Kapitalanlage an.

Das Gebäude entspricht dem KfW Standard 55 und beeindruckt somit mit einem technisch und energetisch hohem Niveau.

Über zwei Etagen erstrecken sich auf ca. 159 m² Wohnfläche insgesamt sieben Zimmer. Der offene Wohn- und Essraum mit angrenzender Küche lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Die großen bodentiefen Fenster im Wohnraum sorgen für reichlich Tageslicht.

Vom Wohnraum gelangen Sie auf den ca. 8 m² großen, nach Südwesten ausgerichteten Balkon. Auf dieser Etage befindet sich auch ein Hauswirtschaftsraum, welcher mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist und ein Gäste-WC mit Waschbecken und bodentiefer Dusche.

Die zwei weiteren großzügigen und hellen Räume können flexibel als Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Die einladende Diele kann individuell mit einer Garderobe und einer Sitzgelegenheit gestaltet werden.

Über eine halbgewendelte Treppe gelangen Sie in das ausgebauten Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer sowie drei weitere geräumige Räume, welche als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das helle Badezimmer verfügt neben einer bodengleichen Dusche, Waschbecken und Toilette auch über eine große Badewanne, in welcher man mit Blick in den Himmel den Tag entspannt ausklingen lassen kann.

Es steht Ihnen zudem eine PKW-Garage mit einem separatem Abstellraum und ein weiterer Stellplatz vor dem Haus zur Verfügung.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausweis gültig bis: 21.06.2032

Energieträger: Strom

Energiekennwert: 21 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: A+

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Dieses Gebäude punktet durch seinen KfW Standard 55 mit moderner Technik und hoher Energieeffizienz.

Die Wohnung wird über eine Luftwärmepumpe von Stiebel Eltron geheizt.

Die Fußbodenheizung, welche in jedem Raum verbaut ist, sorgt für einen extra Wohlfühlfaktor.

Bei den Fenstern handelt es sich um 3-fach-verglaste Kunststofffenster, mit elektrischen Rollläden oder Jalousien.

Auch die Dachflächenfenster sind mit Außenjalousien ausgestattet.

Die Wohnräume sind mit qualitativ hochwertigem Laminat belegt.

Die Badezimmer sind jeweils halbhoch gefliest und verfügen über bodengleiche Duschen.

Die Badewanne im oberen Badezimmer ist extra groß.

TV-Anschlüsse sind im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern vorhanden.

Bei den Lichtschaltern und Steckdosen handelt es sich um stilvolle Produkte von Berker.

Die Wohnung verfügt über einen ca. 8 m² großen Balkon.

Zu der PKW-Garage mit Abstellraum ist noch ein Stellplatz vor dem Haus verfügbar.

Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie als Kapitalanlage Wert legen, ist diese Maisonette Wohnung das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. 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 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien

Nicole Gonsior

Mobil: 0176 57980860

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

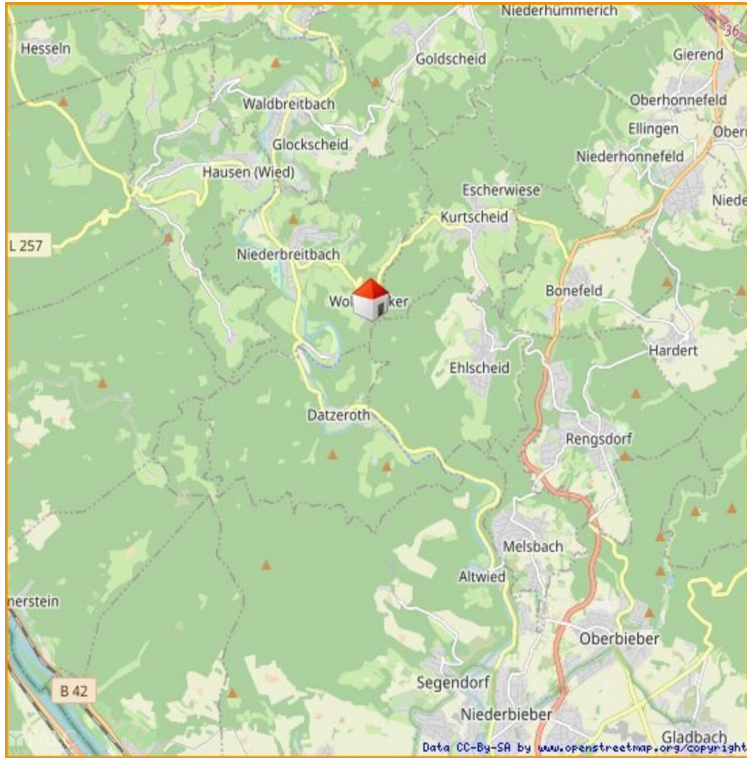
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)