



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Großzügiges Wohnhaus mit ELW in
unverbaubarer Ortsrandlage - Nähe
Neustadt (Wied)!**

Objekt-Nr.:

63185-CWO-237



Haus zum Kauf

in 53577 Neustadt/ Wied





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Abstellraum

Dachboden

Gäste-WC

Kaufpreis

237.000 €

Erbpacht

160 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

220 m²

Zimmer

7

Grundstück (ca.)

1.170 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1960

Stellplätze

1

Garagenanzahl

1

Zustand

modernisiert

Bad mit

Dusche, Wanne

Beschreibung

Diese Immobilie wurde in sehr guter, massiver Bauweise errichtet. Im Gartengeschoss befindet sich eine renovierte Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, neuem, schicken Badezimmer, Küche und einem kleinen Büro. Auf dieser Etage wurde eine neuere Gasheizung eingebaut.

Im Erdgeschoss welches über 2 Zimmer, eine Küche und ein Gäste WC verfügt, befindet sich zusätzlich ein großes Ladenlokal, welches Sie gewerblich nutzen könnten oder in einen Wohnbereich und ein weiteres Zimmer (mit wenig Aufwand) umbauen können. Lange Jahre war hier eine Fahrschule vermietet - somit wären auch Mieteinnahmen möglich.



Im Obergeschoss befinden sich 3 helle Räume und ein Badezimmer (gepflegt aber noch nicht renoviert), ein großer Balkon wo Sie die Sonnenstrahlen einfangen und die umliegende Landschaft in vollen Zügen genießen können, während Sie in gemütlicher Atmosphäre verweilen.

Ein Speicherausbau wäre ebenfalls möglich.

Die Fenster wurden größtenteils erneuert und sind teilweise bereits 3 - fachverglast. Eine komplette Außenisolierung - zur Reduzierung von Heizkosten - wurde ebenfalls aufgebracht. Über die Jahre wurden die Böden erneuert und sind mit modernem Designboden ausgelegt.

Im Hof und hinter dem Haus ist Platz für einige Stellplätze. Eine Garage, eine windgeschützte Terrasse und ein Traumgrundstück mit Zugang zu den Wiedauen sind hier ebenfalls im Angebot enthalten.

Ein wahres Highlight dieser Immobilie ist der schöne Garten welcher sich über 1.170 m² erstreckt. Das Grundstück mit Terrasse bietet Kindern einen idealen Ort zum Spielen und entdecken im Freien. Hier finden Sie genügend Platz für Spielgeräte, Schaukeln uvm.

Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück der Kirche. Die jährliche Erbpacht beträgt nur 160 EUR.

Eine schöne, große Immobilie mit vielen Möglichkeiten - ob Vermietung mit Ladenlokal, 2 tolle Wohnungen oder für Eigennutzer mit Gewerbe oder nach Umbau als sehr großes, wirklich preisgünstiges Wohnhaus - hier ist einiges möglich.

Ausstattung

moderne Bodenbeläge
tolles neues Duschbad
Gasheizung erneuert + Ölheizung
moderne Fenster
2 gr. Bäder + Gäste WC
Ladenlokal
großer Balkon + Terrasse
Dach Tonpfannen
wunderschöne alte Holztreppe bis ins Dachgeschoss
...

Lage & Umgebung

53577 Neustadt/ Wied

Nach hinten unverbaubare Sicht und Zugang zu den Wiedauen!

Im schönen Wiedbachtal gelegen, unweit von Neustadt Wied und Horhausen werden hier die Vorteile und Lebensqualität des ländlichen Raums mit einem guten Angebot an Arbeitsplätzen im Handwerk, Handel und Industrie geboten.

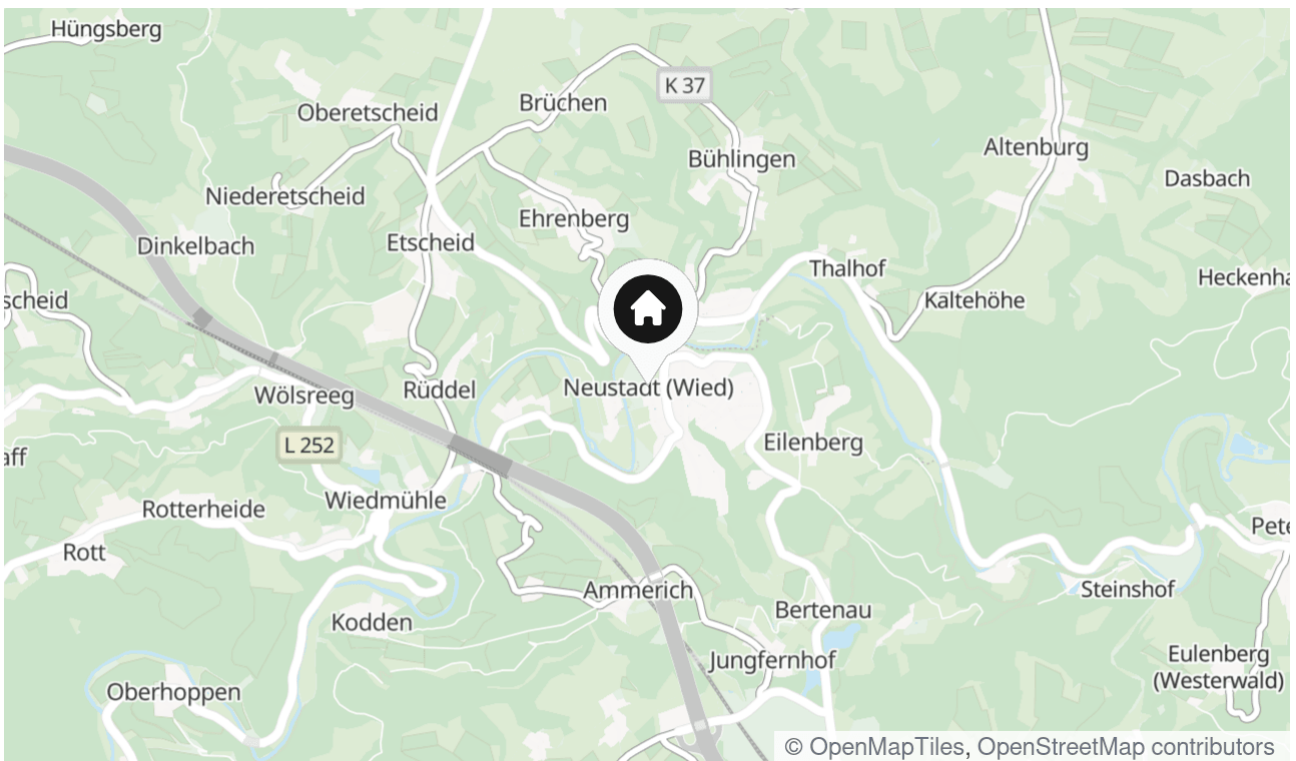
Gerade für Familien mit Kindern ist hier ein guter Ort zum Wohnen. Neben dem Kindergarten und der Grundschule sowie einer Bäckerei im Ort gibt es weiterführende Schulen in näherer Umgebung.

Viele Sportvereine und Möglichkeiten Sport zu treiben gibt es im Umfeld.

Für Wanderfreunde und Radler ist das Wiedbachtal wunderschön.

Gute Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Nähe (Edeka, Norma, Lidl, Rossmann und etliche Fachgeschäfte sind ca. 7 Autominuten entfernt).

Die Auffahrten A3 Neustadt in Richtung Köln und A3 Neuwied in Richtung Frankfurt sind schnell erreicht. Das Kreuz Bonn/Siegburg ist ca. 30 Minuten entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



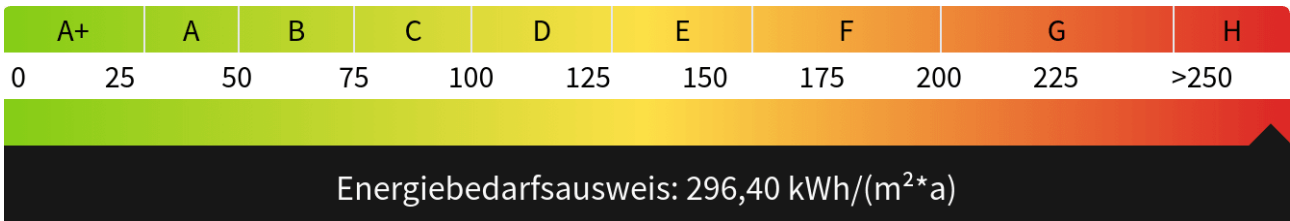
Energieausweis

Endenergiebedarf
296,40 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
18.04.2032





Gartenansicht nah



Rück mit Grundstück weit



Aussicht



hinteres Grundstück



Essen ELW



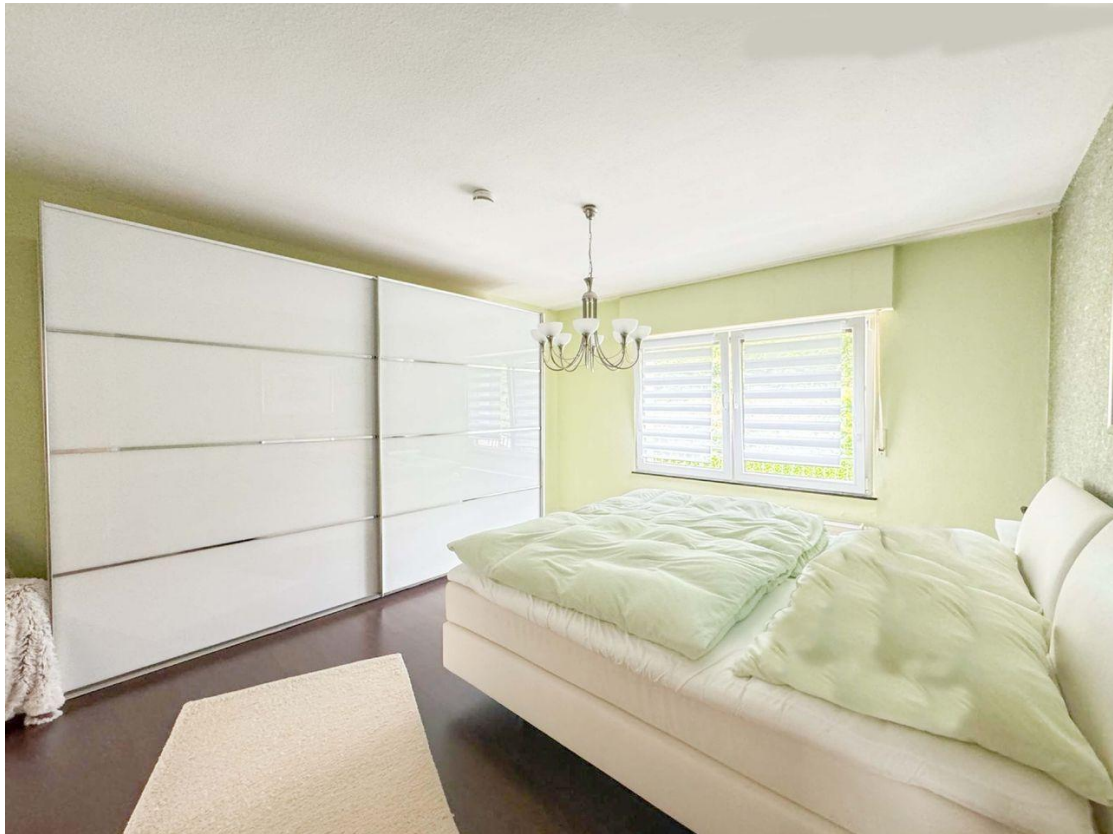
Wohnen ELW



Neues Bad ELW



Gewerberaum oder weitere 2 Zimmer (Wohnzimmer ...)



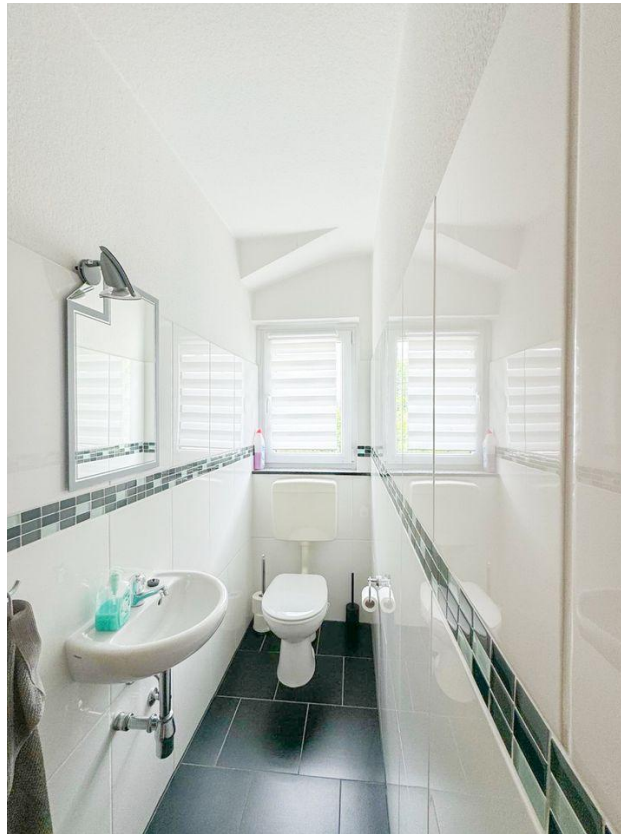
Zimmer EG



2. Zimmer EG



Zimmer 3 OG



Neues Gäste WC EG



kl. Küche EG



Kinderzimmer / Ankleide OG



Kontakt

Pees Immobilienteam IVD

Huf 8

56593 Horhausen

Telefon: 02687/2040

E-Mail: b.pees@immo-pees.de

Ihr Ansprechpartner

Christopher Buchner

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

