DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-NR-S-5543**

56564 NEUWIED (HÖHENLAGE)

# Repräsentative Villa in bevorzugter Wohnlage mit Blick ins Rheintal !!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 300 m² | ca. 1.654 m² | 6 | 1.100.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **1.100.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 300 m²** |
| Zimmer | **6** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.654 m²** |
| Verfügbar ab | **nach Vereinbarung** |
| Baujahr | **1965** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **2** |
| Separate WCs | **2** |
| Balkone | **1** |

| | |
|---|---|
| Terrassen | **1** |
| Boden | **Fliesen, Teppich** |
| Kamin | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **26.11.2033** |
| Endenergiebedarf | **138,8 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de



Vorderansicht

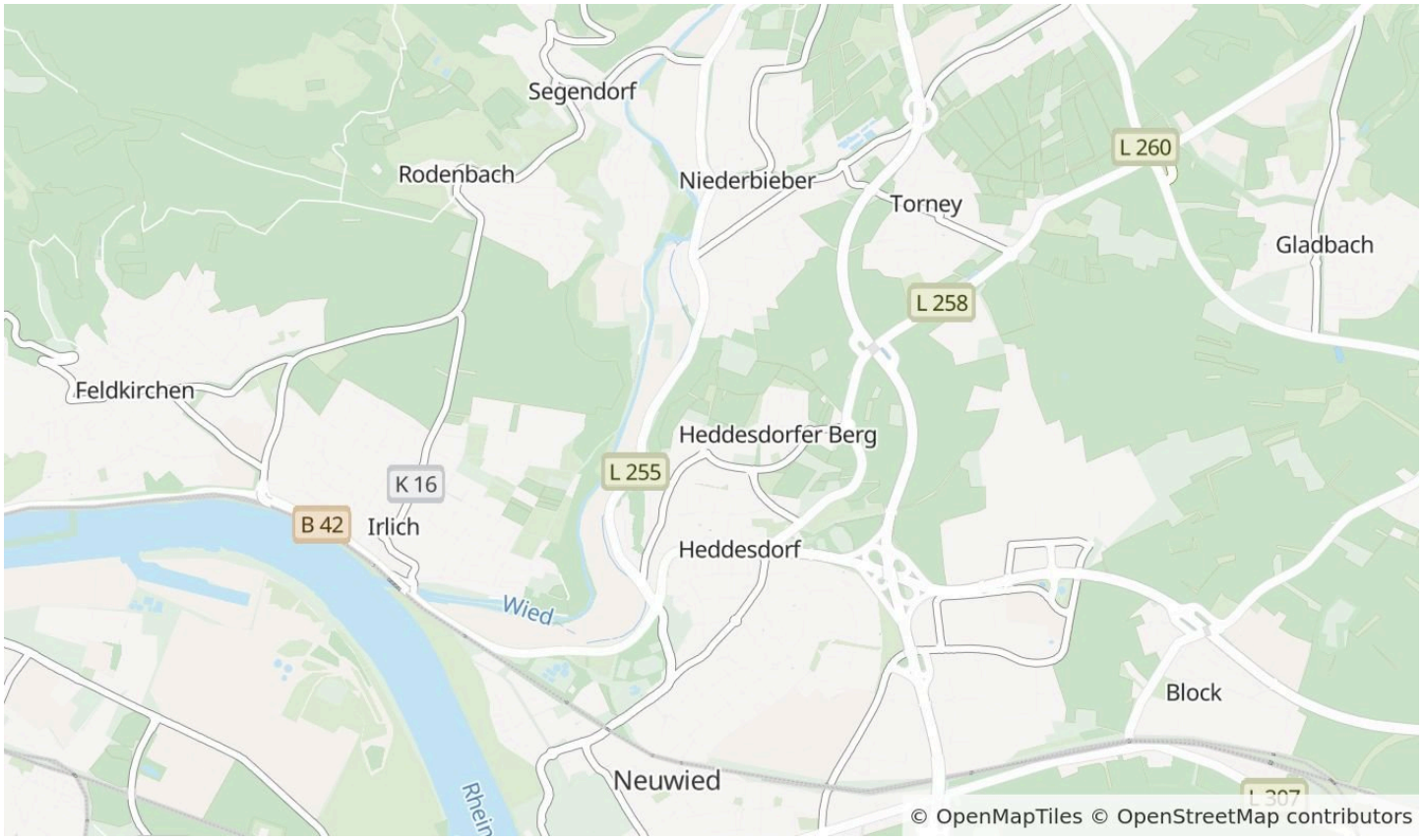
## Objektbeschreibung

Repräsentative Parkvilla in sonniger Südlage – unverbaubarer Fernblick ins Rheintal und in die Eifel. In einer der begehrtesten Traumlagen präsentiert sich diese exklusive Villa auf einem 1.654 qm großen, parkähnlichen Grundstück. Dank der optimalen Südlage und der erhabenen Position genießen Sie einen unverbaubaren, spektakulären Fernblick weit ins Rheintal und in die malerische Eifel. Ein besonderes Highlight für Genießer ist die im Jahr 2010 errichtete, große und hochwertige Balkonanlage: Ausgestattet mit einem exklusiven Außenkamin, lassen sich hier auch kühlere Abende mit direktem Blick auf die Landschaft stilvoll verbringen.

Das Anwesen verbindet klassischen Charme mit höchster Baugualität: Ursprünglich 1965 erbaut und 1979 durch einen Anbau erweitert, wurde die Immobilie ab 2001 kontinuierlich und hochwertig renoviert. Ein architektonisches Qualitätsmerkmal ist das traditionelle Naturschieferdach aus echtem Mayener Schiefer mit 20 cm Dämmung von 2007. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 300 qm, einer Doppelgarage sowie einer separaten Einzelgarage bietet diese Villa höchsten Wohnkomfort. Über eine seitliche Einfahrt gelangen Sie ebenso zum Garten.

Der idyllisch angelegte, uneinsehbare Japanische Garten bezaubert mit einer gepflasterten Terrasse, liebevollen Details wie einem kleinen Stein-Wasserspiel und einem traumhaften Weitblick ins Grüne. Eingerahmt von einer hochwertigen Zaunanlage aus der Manufaktur Maria Laach bietet dieses grüne Refugium maximale Privatsphäre und Ruhe.

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Lagebeschreibung

Die Verbandsgemeinde, gelegen im Norden von Rheinland-Pfalz im Landkreis Neuwied, besticht durch ihre einmalige Lage am Rande des Westerwaldes und im Übergang zum Wiedtal. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur entlang der Bundesstraße 256 macht die Region sowohl als Urlaubsziel als auch als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort überregional begehrt. In der Gemeinde selbst befinden sich mehrere große Supermärkte sowie Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und Drogerien. Die gesundheitliche Versorgung vor Ort ist durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Fachärzte und Apotheken gesichert.

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de



Garagentrakt



Rückansicht

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Rückansicht



Rückansicht

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Fernblick



Blick auf die Terrasse

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Blick in den Garten



Blick in den Garten

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Terrasse



Blick zur Terrasse

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Seitenansicht

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Terrasse

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Rückansicht



hochwertige Balkonanlage

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



hochwertige Balkonanlage



Blick in den Garten

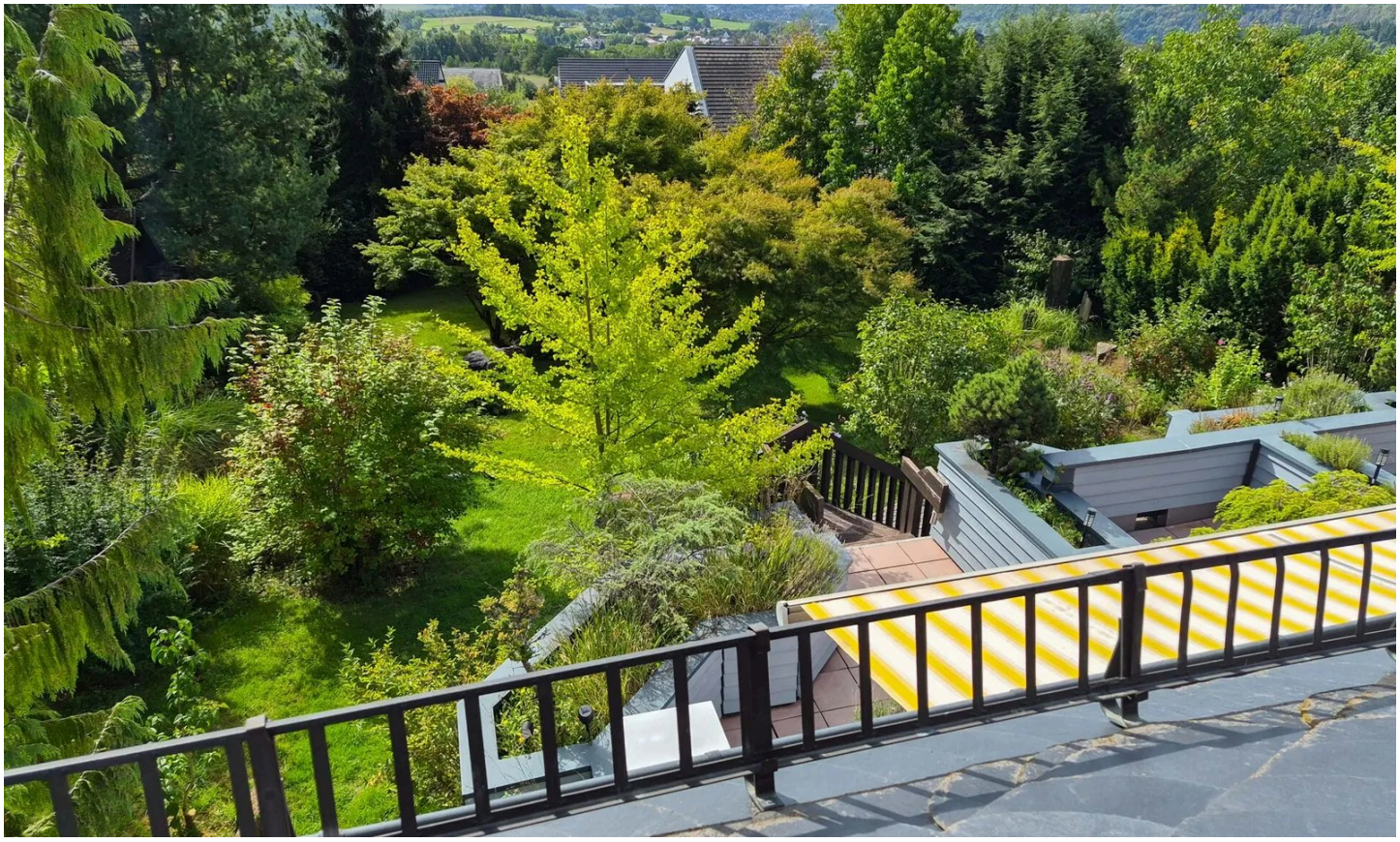
Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Blick in den Garten



Blick in den Garten

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Fernblick



Terrassenansicht

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



großer Raum UG




großer Raum UG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



großer Raum UG

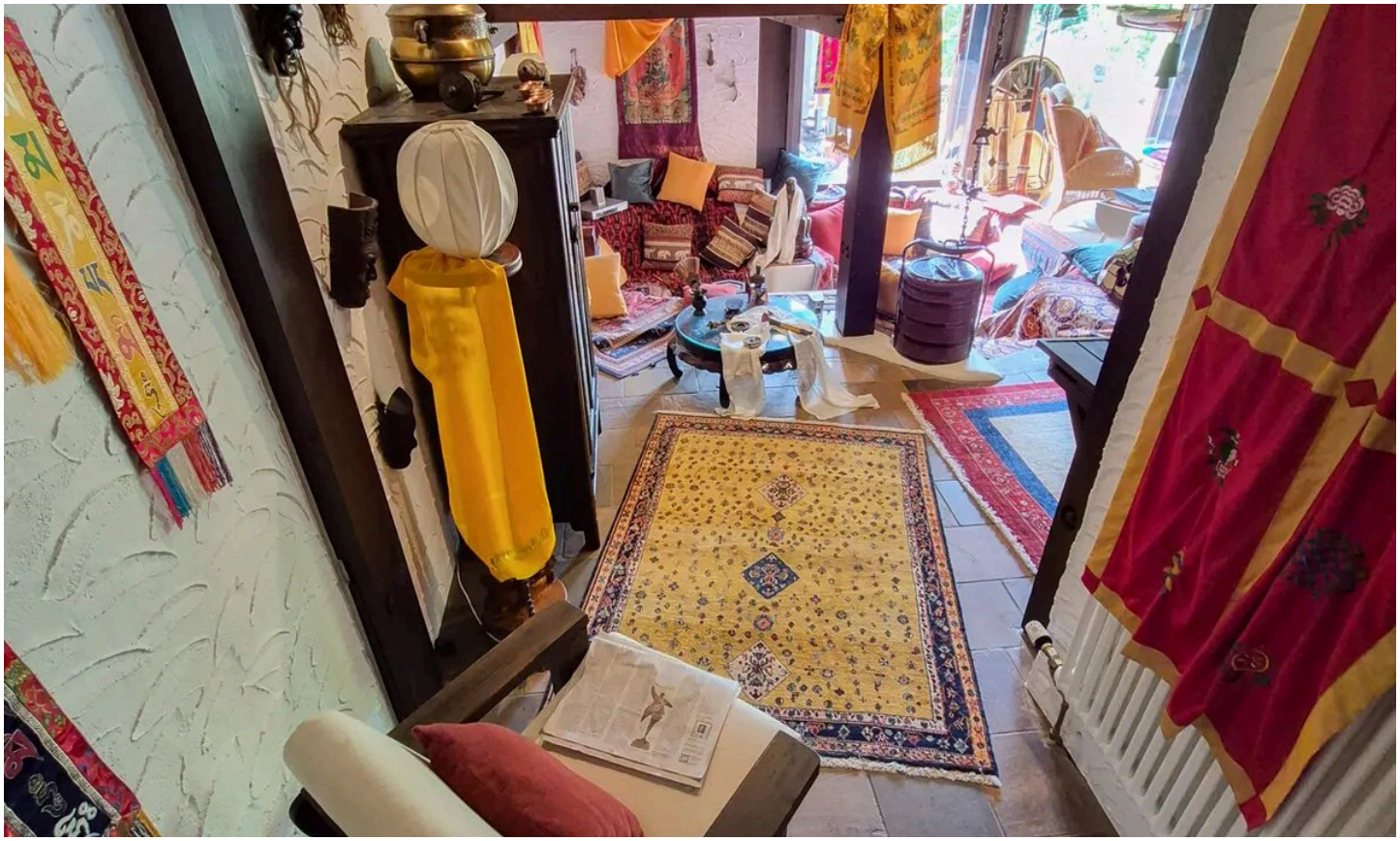


großer Raum UG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



großer Raum UG



großer Raum UG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer UG



Flur UG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer UG

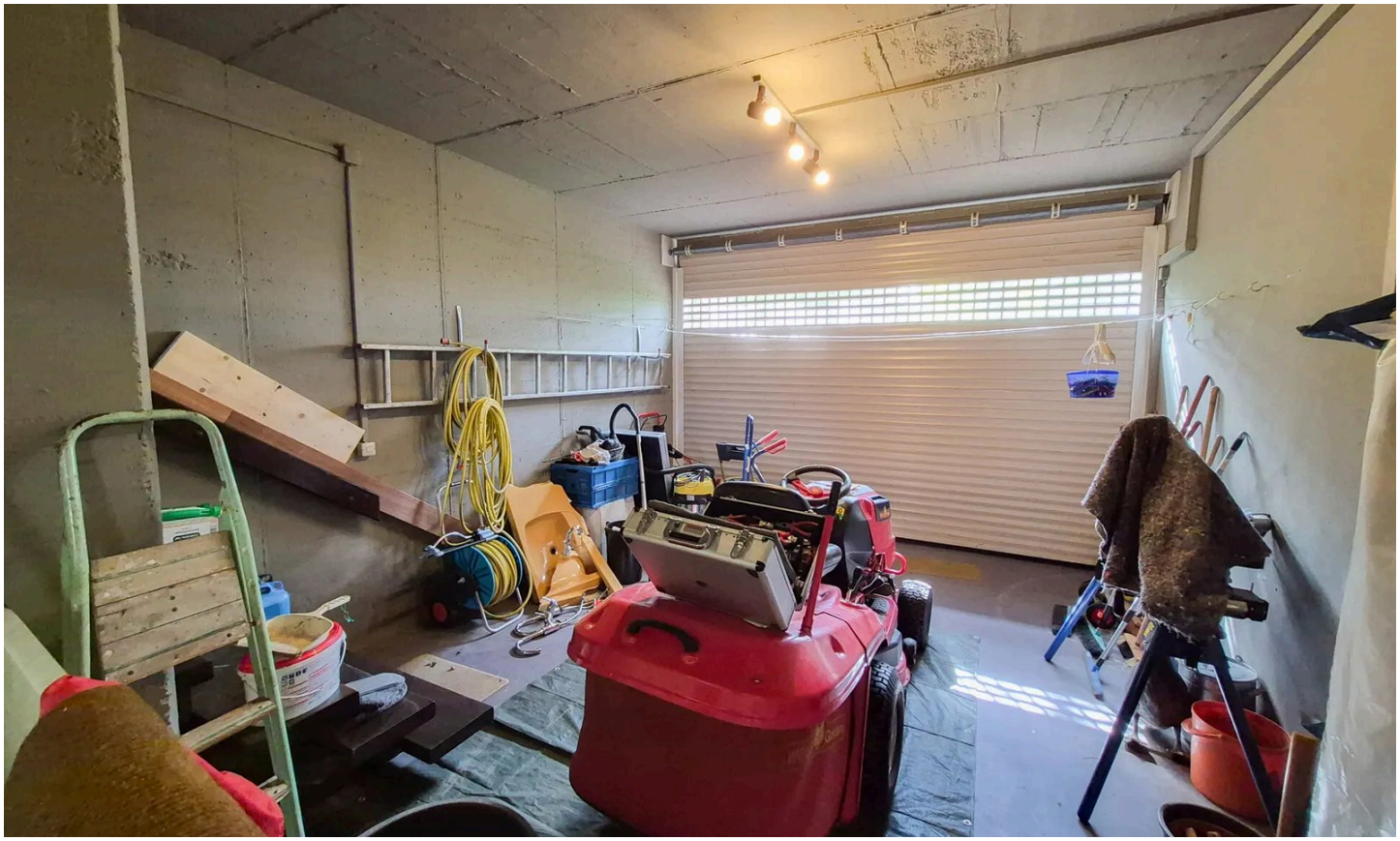


Duschbad UG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Garage



Garage

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Flur EG



Küche

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Gäste/WC. EG

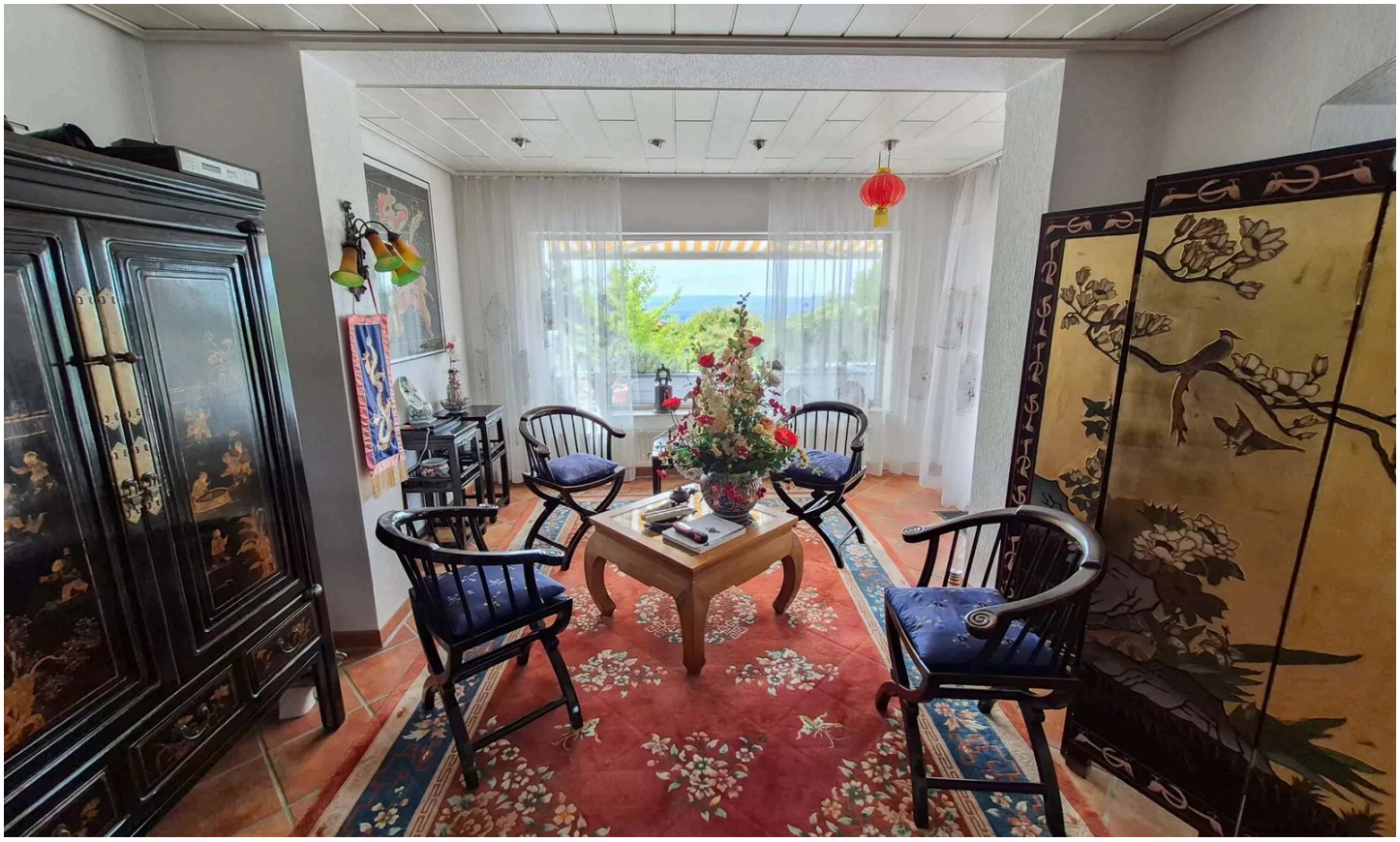


Flur EG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Essbereich



Wohnbereich

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Wohnbereich



Wohnbereich

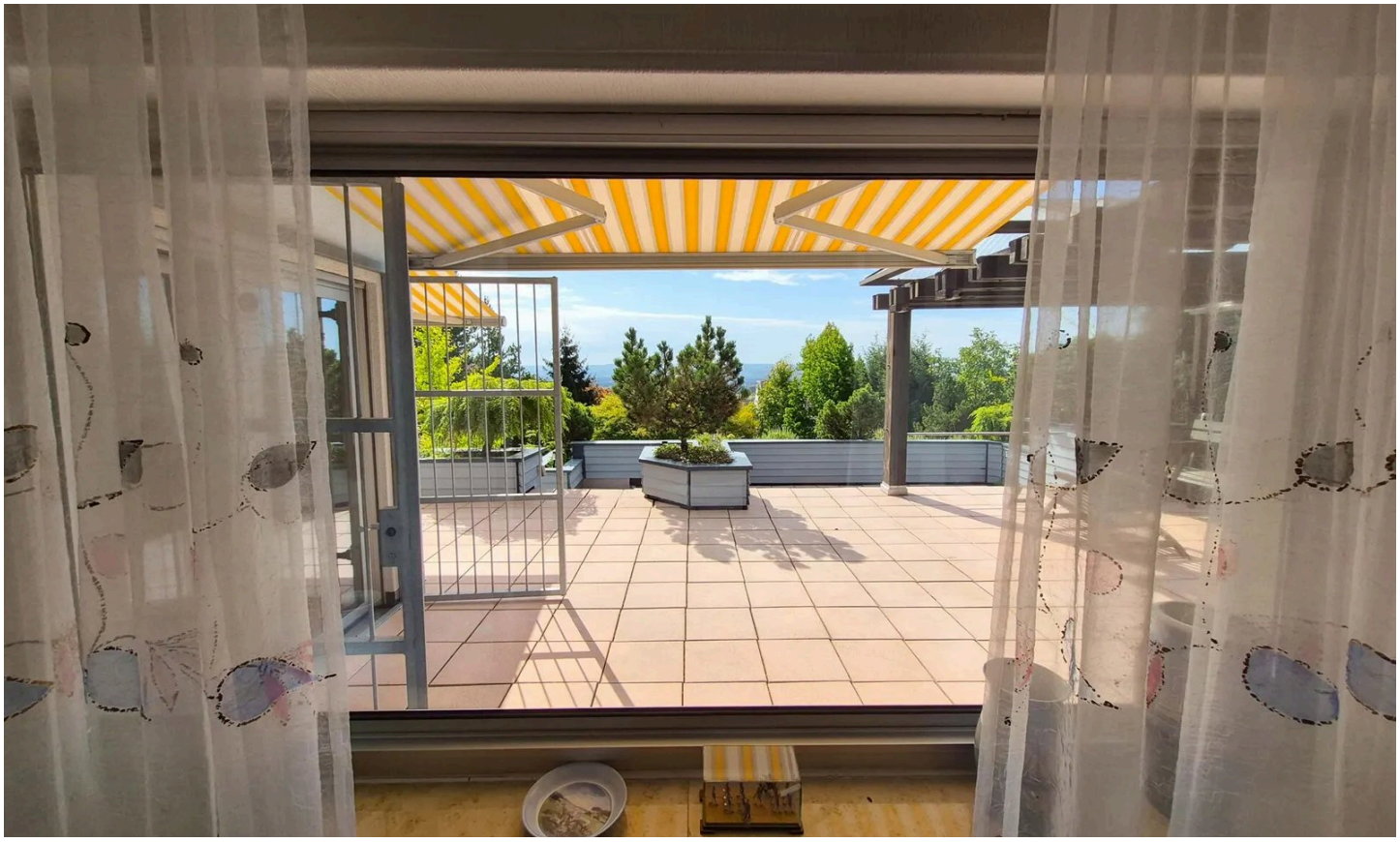
Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Wohnbereich



Blick aus dem Wohnzimmer

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



große überdachte Terrasse



Essbereich EG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Frau Stefanie Klein

Tel. 004926349414910

info@bender-immobilien.de

# Ausstattung

— hochwertige und exklusive Ausstattung

— Gaszentralheizung (Viessmann von 2018)

— Böden mit hochwertigen Fliesen und im Anbau mit exklusivem Schiefer ausgelegt, Teppich im Gästezimmer

— teils Alufenster (Innenfüllung neu), teils Holzfenster mit Sonnenschutzglas, neue Kellerfenster

— neue Haustür

— elektrische Rollläden

— Alarmanlage

— Hebeanlage

— 2 Zisternen (einmal für Brauchwasser und einmal für Regenwasser)

— neuwertige, massive Innentüren

— Kamine mit elektrischem Rauchabzug

# Sonstiges

Am Fuße des Westerwaldes liegt die ansehnliche Kreisstadt Neuwied. Sie ist Austragungsort vieler verschiedener Veranstaltungen wie Messen, Ausstellungen sowie der bekannten „Neuwieder Kulturnacht“. Neuwied ist optimal zu erreichen! Die Bundesstraßen B42, B256 und die B9 durchqueren bzw. tangieren Neuwied. Die Autobahnen A3, A48 und A61 sind innerhalb weniger Minuten über die oben genannten Bundesstraßen erreichbar. Ein Regionalflugplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe von Neuwied (Koblenz-Moselweiß ca. 20 Minuten) Der Busverkehr fährt Innerstädtisch nach allen Stadtteilen, die Busverbindungen sind im gesamten Umland.

Frau Stefanie Klein
Tel. 004926349414910
info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Stefanie Klein

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004926349414910

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online