

ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROSSZÜGIGEM GARTEN - RUHIGE LAGE, DREI GARAGEN UND VIELE MÖGLICHKEITEN



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 53577 Neustadt (Wied) / Rotterheide

Baujahr: 1988

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 154 m²

Nutzfläche (ca.): 80 m²

Grundstücksfläche (ca.): 777 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 349.000,-

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53577 Neustadt (Wied) / Rotterheide
Baujahr	1988
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	154 m ²
Nutzfläche (ca.)	80 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	777 m ²
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1988
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das Zweifamilienhaus wurde ursprünglich als Einfamilienhaus geplant und in solider Massivbauweise im Jahr 1988 errichtet. Erst im Zuge einer späteren Teilungserklärung wurden zwei abgeschlossene Eigentumswohnungen geschaffen, die nun ausschließlich gemeinsam veräußert werden. Dadurch ergibt sich eine besondere Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ca. 80 m² Nutzfläche. Hier stehen zwei Kellerräume, ein Heizungskeller sowie eine Waschküche zur

Verfügung. Von den Kellerräumen aus besteht ein direkter Zugang in den Garten. Ein beheizter Keller- beziehungsweise Partyraum bietet darüber hinaus flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlicher Aufenthaltsraum.

Die beiden Wohneinheiten überzeugen durch eine klare und funktionale Grundrissgestaltung. Auf insgesamt ca. 154 m² Wohnfläche verteilen sich 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, zwei separate Küchen sowie zwei moderne Duschbäder. Jede Einheit verfügt über einen Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer und einen eigenen Balkon. Die Erdgeschosswohnung bietet zusätzlich eine Terrasse mit direktem Zugang in den Garten. Eine große, überdachte Terrasse erweitert den Außenbereich und schafft einen geschützten Platz für entspannte Stunden nahezu das ganze Jahr über.

Neue Kunststoffenster sorgen für eine zeitgemäße Wärmedämmung und unterstreichen den gepflegten Eindruck der Immobilie. Drei Garagen bieten Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Der große Dachboden eröffnet - vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen - weiteres Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche.

Das ca. 777 m² große Grundstück bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten und unterstreicht den familienfreundlichen Charakter dieser besonderen Immobilie in ruhiger, naturnaher Lage von Neustadt.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde ursprünglich als Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage genehmigt. Im Jahr 1991 erfolgte die Erweiterung um eine Doppelgarage. Durch eine Teilungserklärung aus dem Jahr 2000 wurde das Gebäude in zwei rechtlich selbstständige Eigentumswohnungen aufgeteilt, die heute jeweils über eine eigene Infrastruktur verfügen.

Das Wohnhaus wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine funktionale sowie klare Aufteilung der beiden Wohneinheiten. Beide Wohnungen sind vollständig voneinander getrennt und verfügen jeweils über einen eigenen Stromzähler. Auch die Verbrauchserfassung für Heizung, Warmwasser und Wasser erfolgt getrennt, wodurch eine verbrauchsabhängige und transparente Abrechnung gewährleistet ist.

Nach Angaben des Eigentümers wurde im Jahr 2012 eine moderne Gas-Brennwertheizung der Firma Vaillant installiert.

Die beiden Badezimmer wurden im Jahr 2017 umfassend modernisiert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Erscheinungsbild. Beide verfügen über moderne, bodengleich ausgeführte Duschen und bieten damit einen hohen Komfort sowie eine barrierearme Nutzung.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde im Jahr 2007 die oberste zugängliche Geschosdecke zum Dachboden fachgerecht gedämmt.

> Einfamilienhaus

> Neustadt (Wied) / Rotterheide

> 6 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 218



Die Kunststoffenster mit zweifacher Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 2024 und tragen sowohl zu einer guten Wärmedämmung als auch zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie mit einer soliden baulichen Ausstattung, bereits erfolgten Modernisierungen sowie einer klaren Trennung der beiden Eigentumswohnungen. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer mit Mehrgenerationenkonzept als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine wirtschaftlich gut strukturierte Immobilie legen.

Lagebeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage im Ortsteil Rotterheide von Neustadt (Wied). Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, viel Grün und einer familienfreundlichen Struktur. Neustadt (Wied) zählt zu den beliebten Wohnorten im Westerwald und bietet mit seiner Lage im Wiedtal ein attraktives Umfeld für alle, die ländliches Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten. Besonders die Nähe zu St. Katharinen erweitert das Angebot im Alltag, da dort zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung stehen. Auch die Stadt Linz am Rhein ist schnell erreichbar und ergänzt die regionale Infrastruktur mit weiteren Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. Die Anbindung an die A3 ist ebenfalls komfortabel und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte und Arbeitgeber in der Region sowie in Richtung Bonn und Koblenz. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Ortschaften, sodass sowohl der Alltag als auch Pendelstrecken komfortabel gestaltet werden können. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den angrenzenden Ortslagen gut erreichbar. Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir haben die Inhalte dieses Exposés mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft, übernehmen jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags.

Grundrissgrafiken und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Maßstabsgenauigkeit wird nicht garantiert; tatsächliche Gegebenheiten können abweichen. Bitte beachten Sie, dass bestimmte auf Fotos abgebildete Einrichtungsgegenstände oder Dekorationen nicht Bestandteil des Verkaufsangebots sind. Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Inspiration und stellen kein verbindliches Angebot dar.

Zwischenverkauf sowie Änderungen des Kaufpreises bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte umgehend mit. Die unbefugte Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere vorherige Zustimmung kann zu Courtage- oder Schadensersatzansprüchen führen.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache möglich und erfolgen ausschließlich über den benannten Ansprechpartner. Es gelten darüber hinaus die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und unserem Unternehmen.



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Einfahrt-zur-Garage

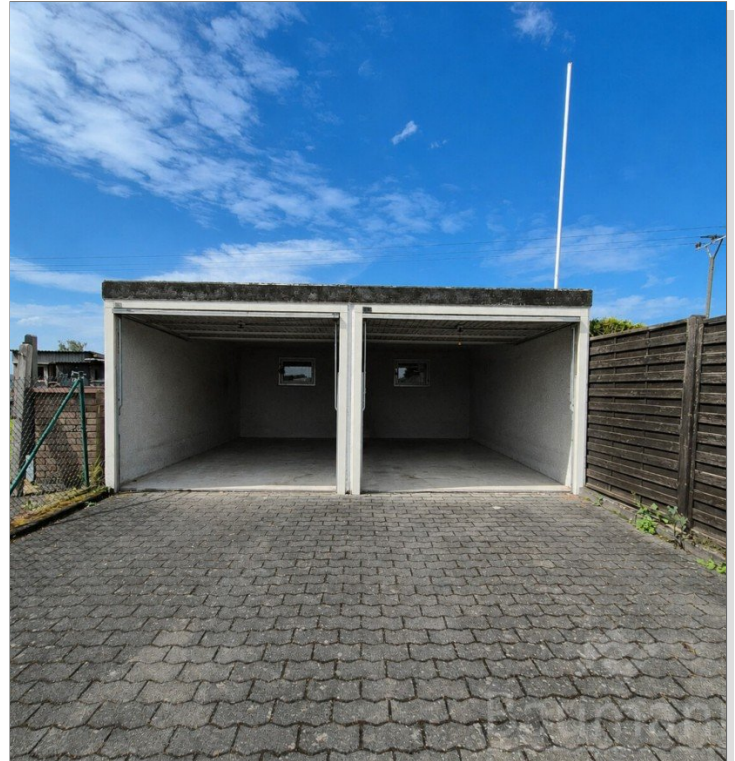
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Einfahrt-zu-den-Garagen



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-leere-Doppelgaragen



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Hauseingang-und-Garage



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-überdachte-Terrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Schlafzimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-modernes-Bad



haus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Schlafzimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-modernes-Bad-mit-bodengleiche

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Wohnzimmer-mit-Zugang-zum



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Küche



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Wohnzimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-mit-Sitzplatz

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Kinderzimmer-mit-Zugang-Zurückgarten



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Eingangsbereich



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Kinderzimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Erdgeschoss-Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-helles-Kinderzimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-modernes-Bad



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-Kinderzimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-modernes-Bad-mit-bodengleichem-Eingang

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-Zimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-Wohnzimmer-mit-Zugang-zum



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-Schlafzimmer



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-Balkon

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-Diele



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-Eingangsbereich



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Obergeschoss-geräumige Diele



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Kellergeschoss-großer Kellerraum mit Tag

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Kellergeschoss-großer-Kellerraum (Bewohnbar)



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Kellergeschoss-zweiter-Kellerraum



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Wohnung-Kellergeschoss-Kellerraum



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Garten-mit-Whirlpool

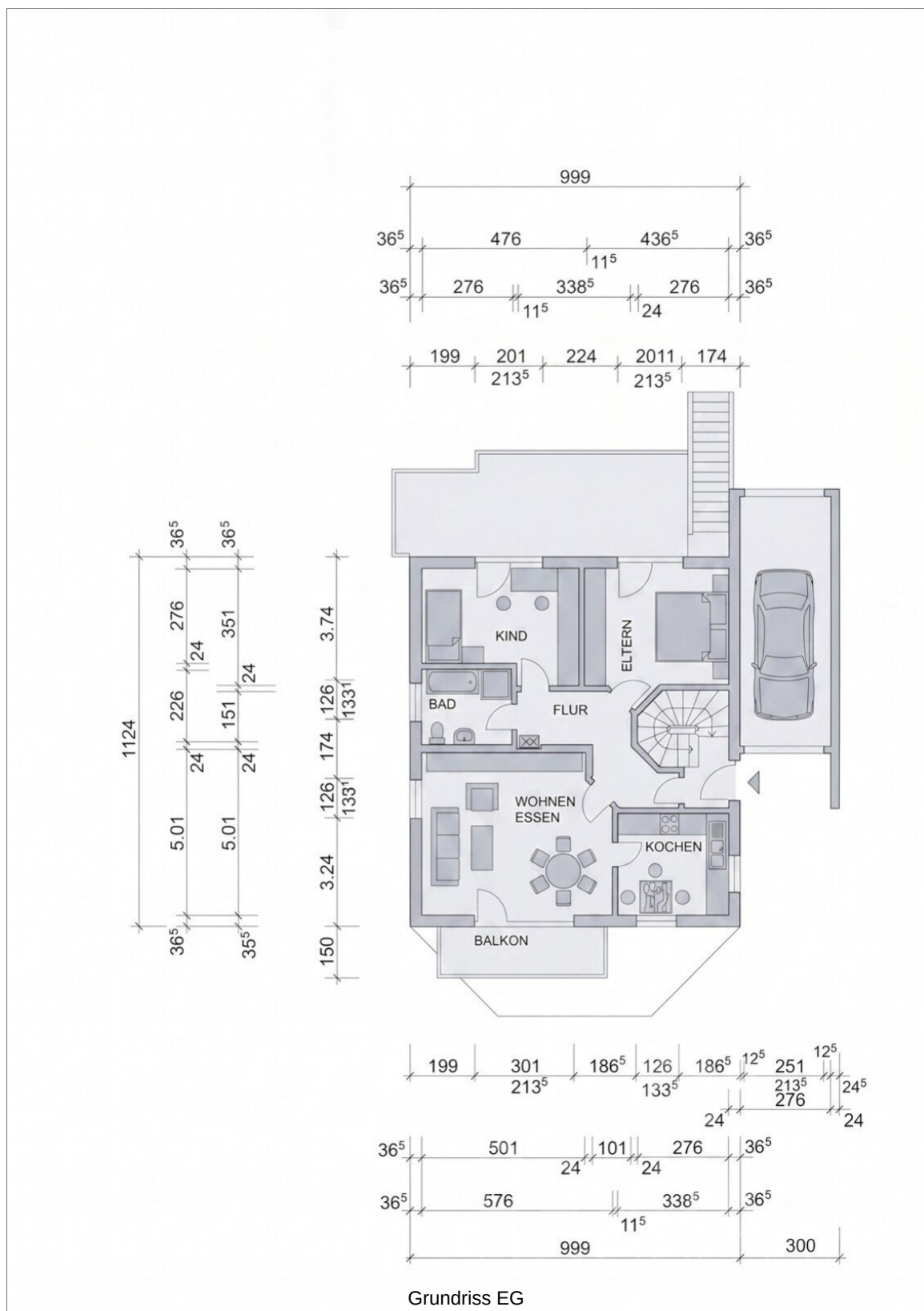


Zweifamilienhaus-Neustadt-Wied-Ausblick-ins Grüne

Eckdaten

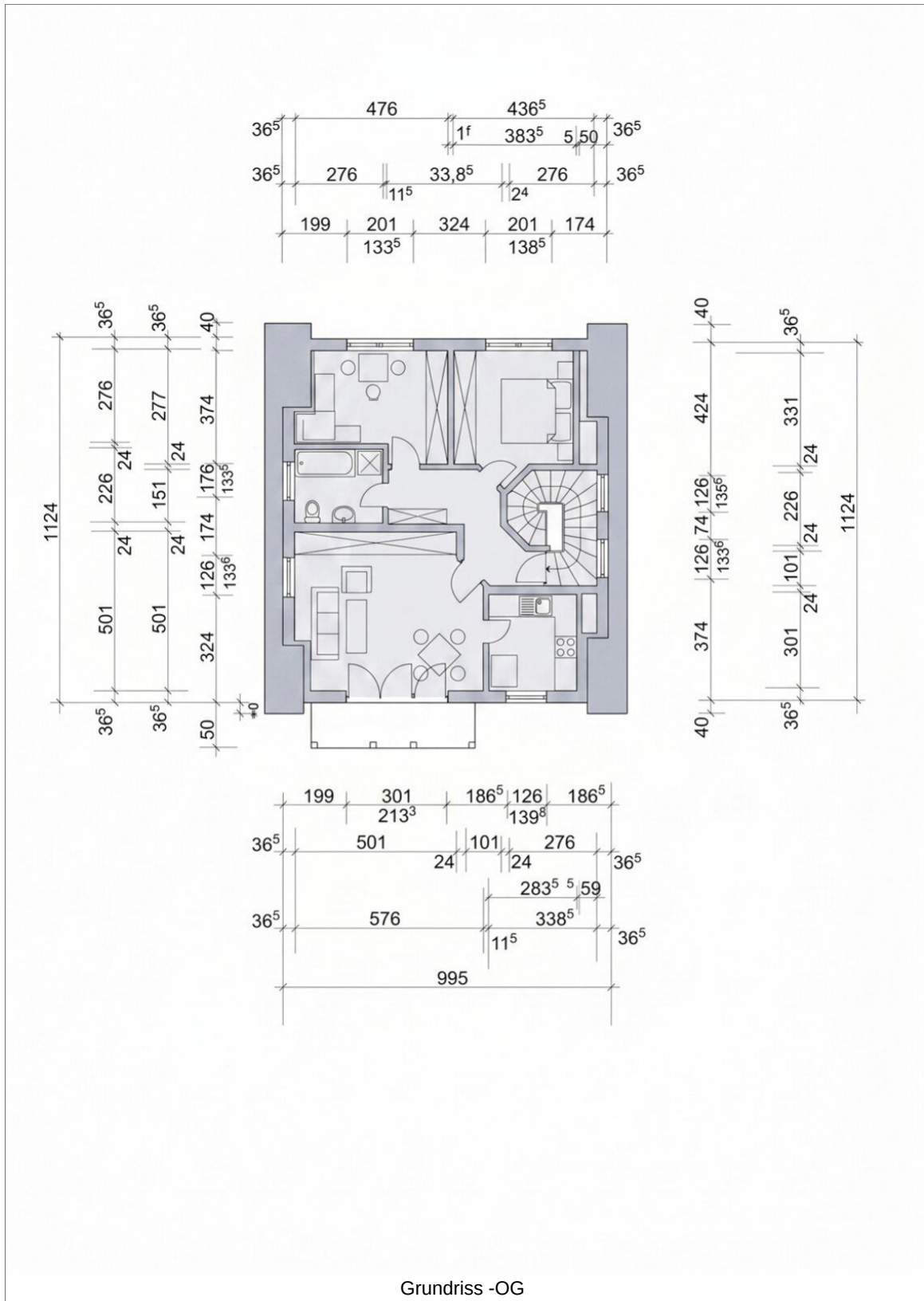
- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

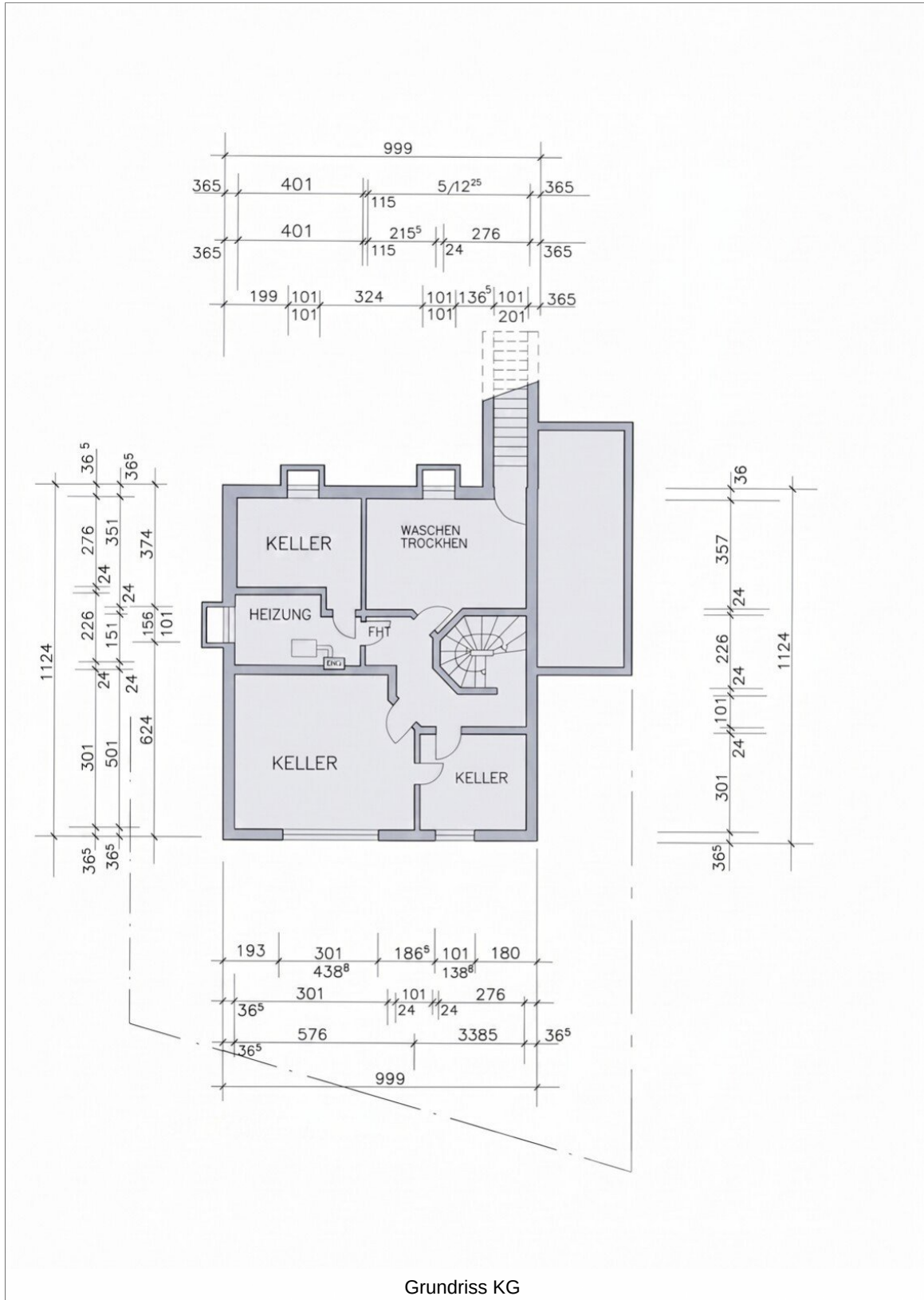
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neustadt (Wied) / Rotterheide
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 218



Eckdaten



Ansprechpartner:



Herr Peter Baumann

Telefon: 00492644401265

E-Mail: kontakt@baumann-makler-linz.de

Firmendaten:**Immobilien Baumann**

Peter Baumann
Finkenweg 19

53545 Linz am Rhein

Bürozeiten:
Mo. - Fr. 9.00 - 19.00 Uhr
Sa. 10.00 - 16.00 Uhr
Sonntag nach Vereinbarung

Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de
www.immobilienbaumann.de

Geschäftsführung: Peter Baumann

Gewerbebeerlaubnis erteilt gem. § 34c GewO durch:
Ordnungsamt der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein

Verantwortlich für unsere redaktionellen Inhalte ist:

Peter Baumann
kontakt@immobilienbaumann.de

Ihre Notizen:

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de