Bad Neuenahr-Ahrweiler

Lichtdurchflutete Galerie-Wohnung in attraktiver Lage

Objektnummer: 24315022

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 89 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	24315022
Wohnfläche	ca. 89 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	11.12.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	168.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

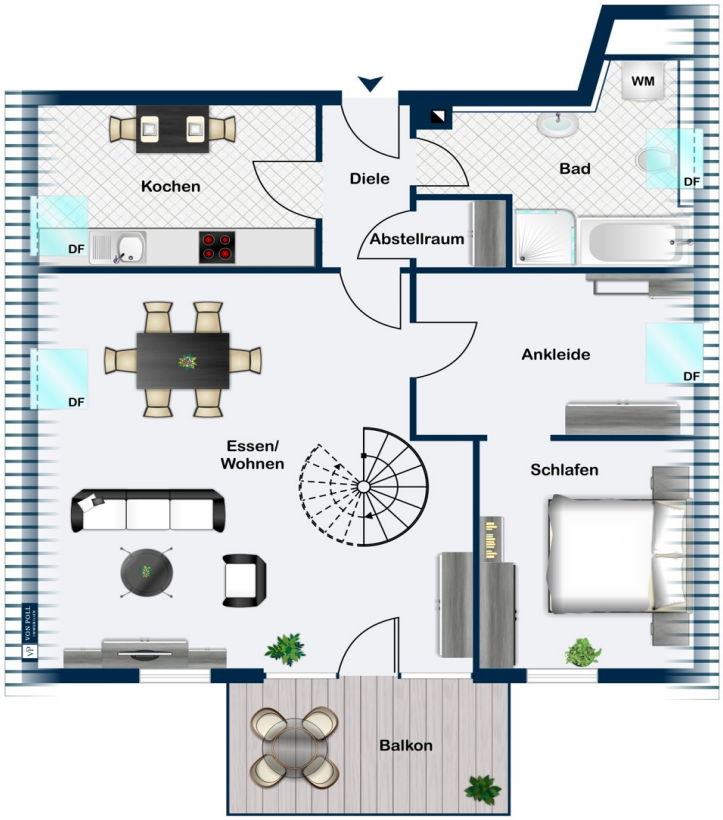
Die Immobilie

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1992, die sich in einem erstklassigen Zustand befindet. Die Immobilie wurde 2022 modernisiert und bietet eine Wohnfläche von etwa 89 m². Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf lichtdurchflutete Räume und ein gehobenes Wohnambiente legen. Die drei Zimmer dieser Wohnung bieten eine durchdachte Aufteilung. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie, der durch große Fensterfronten besonders viel Tageslicht erhält. Der Wohnraum schafft damit eine helle, freundliche Atmosphäre. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz und Stauraum, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Ankleidezimmer, das zusätzlichen Stauraum für Kleidung und Accessoires bietet und für eine aufgeräumte Wohnsituation sorgt. Das Schlafzimmer ist groß genug, um ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbelstücke unterzubringen. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche, was ein hohes Maß an Komfort bietet. Die clevere Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnstruktur und ein harmonisches Ambiente. Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Wohnung wird zentral beheizt, was für eine angenehme und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Zudem gehört ein Außenstellplatz zur Immobilie, sodass Sie bequem am Haus parken können. Die Lage der Wohnung bietet die ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnlage besonders attraktiv macht. Der Energieausweis wird zwecks neuer Heizung neu erstellt und nachgereicht. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Alles zum Standort

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtals. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Sport, Freizeit, Behörden, Kultur und Wellness. Viele fleißige Helfer arbeiten derzeit daran, dass Bad Neuenahr-Ahrweiler und das angrenzende Ahrtal sich bald wieder so wunderschön wie einst seinen Bewohnern und Besuchern präsentieren kann. Die idyllische Stadt bietet außerdem hervorragende Verkehrsanbindungen in Richtung Köln/Bonn oder Koblenz durch seinen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn 61 sowie sehr gute Anschlüsse im öffentlichen Personennahverkehr mit Bahn und Bus. Erleben Sie Lebensqualität und Wohlbefinden in einer Stadt mit allerbester Infrastruktur - kurze Wege egal wohin, 1a Verkehrsanbindung zur A 61/ B9 - NONSTOP mit dem Zug von Bad Neuenahr mit der Ahrtalbahn nach Bonn/Hbf. - öffentliche Verkehrsmittel.

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com