

Leimbach

## **\*\*Moderne Eigentumswohnung in der Nähe des Nürburgrings mit Garage\*\***

*Property ID: 24315010*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24315010                     |
| Living Space         | ca. 96 m²                    |
| Floor                | 1                            |
| Rooms                | 3                            |
| Bedrooms             | 2                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1972                         |
| Type of parking      | 1 x Garage, 15000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 229.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Completely renovated                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Balcony                                                                   |

Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 31.05.2031      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 164.40 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2012                      |

Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## The property





Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## The property



Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## The property





Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## The property





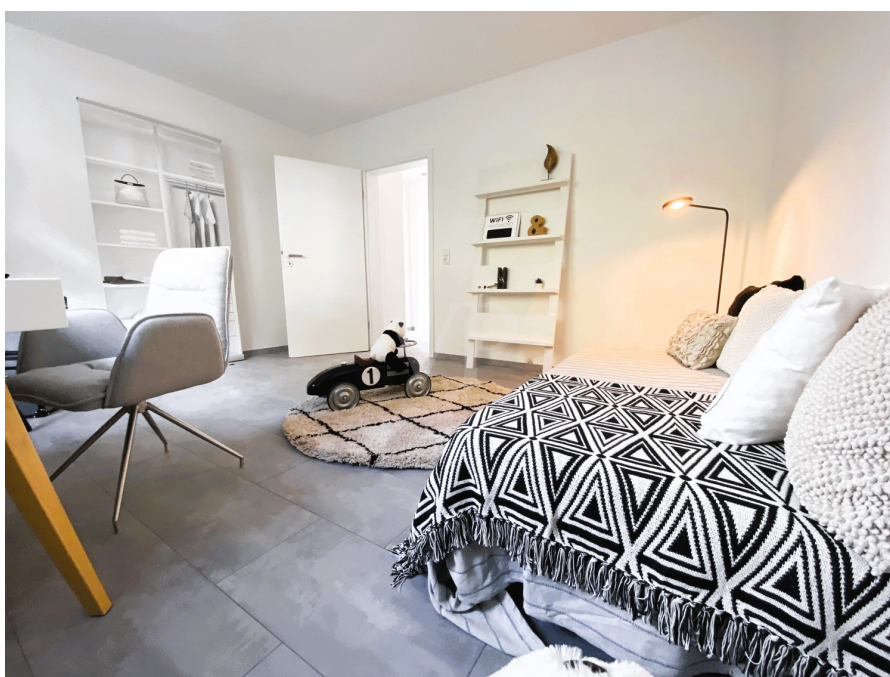
Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## The property



Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## The property



Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## The property





Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## A first impression

Zum Erstbezug steht eine modernisierte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des legendären Nürburgrings und ist ideal für Motorsport-Enthusiasten oder Liebhaber der malerischen Eifelregion. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein freundliches Wohnzimmer zum Entspannen und Wohlfühlen. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist die vollständig renovierte Ausstattung, die der Wohnung ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Moderne Bodenbeläge und hochwertige Materialien sorgen für ein geschmackvolles Wohngefühl. Die Wohnung profitiert von ihrer Nähe zum Nürburgring, der weltweit als bekannter Motorsportort gilt. Hier kommen Rennsportbegeisterte voll auf ihre Kosten und können hautnah die Atmosphäre und Spannung der Rennen erleben. Auch Naturliebhaber kommen in der umliegenden Eifelregion auf ihre Kosten, denn hier erstreckt sich eine malerische Landschaft, die zu ausgiebigen Wanderungen und Erkundungstouren einlädt. Das Objekt eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine moderne und renovierte Immobilie in einer attraktiven Lage suchen. Der Energieausweis wird zwecks neuer Heizung und Fenster neu erstellt und nachgereicht. Insgesamt bietet diese Etagenwohnung mit ihrer Größe, Lage und Ausstattung ein attraktives Angebot. Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin.



Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## Details of amenities

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, sowie des offenen Küchenbereich die sich durch ihre offene Gestaltung auszeichnet. Dieser Bereich bietet ausreichend Platz zum Entspannen und bietet gleichzeitig genügend Platz für einen Essbereich. Die angrenzende offene Küche ist modern und funktional gestaltet und macht das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein gemütliches und komfortables Wohngefühl. Auch hier wurde viel Wert auf eine ansprechende Raumgestaltung und einen harmonischen Farbkontrast gelegt. Wahlweise besteht ebenfalls die Möglichkeit auf einen Stell- oder Garagenplatz.

Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Leimbach Leimbach an der B 257 auf der Strecke Nürburgring Richtung Bonn und am Radweg von Adenau Richtung Ahrtal und Rhein. Adenau liegt in einer einmalig reizvollen , von Wald, Feld und Wiesen geprägten, typischen Eifellandschaft. Die unmittelbare Nähe zum Nürburgring mit seiner modernen Grand-Prix Strecke und der legendären Nordschleife stellt dazu einen interessanten Kontrast dar. Durch eine Vielzahl von Gästehäusern und Privatpensionen sind beste Voraussetzungen geschaffen, viele Gäste in der Ortsgemeinde zu beherbergen und zu bewirten. So, wie die einen den Motorsport hautnah erleben, können die anderen die schöne Eifellandschaft durchwandern, sich ausruhen und erholen. Adenau ist eine lebendige, traditionsbewusste und gleichzeitig weltoffene Kleinstadt im Herzen der Hocheifel. Adenau selbst zählt heute knapp 3.000 Einwohner, stellt jedoch etwa für 20.000 Einwohner der Umgebung seine Infrastruktur zur Verfügung. So ist Adenau ein Zentrum für Handel, Handwerk und Dienstleistungen, eine regional bekannter Einkaufsort mit traditionellen Wochenmärkten, aber auch Standort für zahlreiche öffentliche Einrichtungen. Hierzu gehören unter anderem ein Krankenhaus, ein Kindergarten, alle Schularten, einschließlich Fachoberschule und Gymnasium. Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung.

Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 164.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24315010 - 53518 Leimbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)