

Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

# \*\*Stilvolle Erdgeschosswohnung mit Garten inkl. Tiefgaragenstellplatz\*\*

Objektnummer: 24315017



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

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

Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24315017
Wohnfläche	ca. 102,4 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler**

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive barrierefreie Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> bietet Ihnen modernsten Wohnkomfort in einer ruhigen Wohngegend. Die Immobilie wurde 2014 erbaut und befindet sich im Jahr 2024 im Zustand des Erstbezugs nach umfassender Sanierung. Hier erwartet Sie ein Wohngefühl der besonderen Art. Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung bieten. Der lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt durch seine optimale Raumaufteilung und lädt zu entspannten Stunden mit der Familie oder Freunden ein. Eine besondere Erwähnung verdient der Warmwintergarten, der das ganze Jahr über einen angenehmen Rückzugsort bietet und nahtlos in die großzügige Terrasse übergeht. Diese ist ideal geeignet für gesellige Abende oder zum Entspannen im Freien und wird durch die geplante Fertigstellung der Außenanlagen im kommenden Frühjahr perfekt in Szene gesetzt werden. Das Badezimmer besticht durch hochwertige Möbel und großflächige Fliesen, die einen edlen Eindruck hinterlassen. Zudem sorgt die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Die Ausstattung der Wohnung ist gehoben und zieht sich durch alle Räume. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet Ihnen weiteren Stauraum, während der inkludierte Tiefgaragenstellplatz den Komfort dieser Immobilie komplettiert. Eine Gegensprechanlage mit Kamera ist vorhanden und vermittelt ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit. Die um das Objekt angeordnete Gartenanlage steht zur Eigennutzung zur Verfügung und rundet das Angebot harmonisch ab. Dank der umfassenden Sanierung erstrahlt diese Wohnung in neuem Glanz und bietet Ihnen ein ideales Zuhause mit modernem Ambiente. Die Lage kombiniert Ruhe mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in der Nähe haben, ohne auf die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend verzichten zu müssen. Schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause in dieser hochwertigen Erdgeschosswohnung und genießen Sie den Komfort eines erstklassigen Wohnraums, der keine Wünsche offenlässt. Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Angebot ist ideal für Paare oder kleine Familien, die großen Wert auf Qualität und eine ansprechende Wohnumgebung legen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Termin präsentieren zu dürfen.



**Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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 allerbesten Infrastruktur - kurze Wege egal wohin, 1a Verkehrsanbindung zur A 61/ B9.

Objektnummer: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24315017 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)