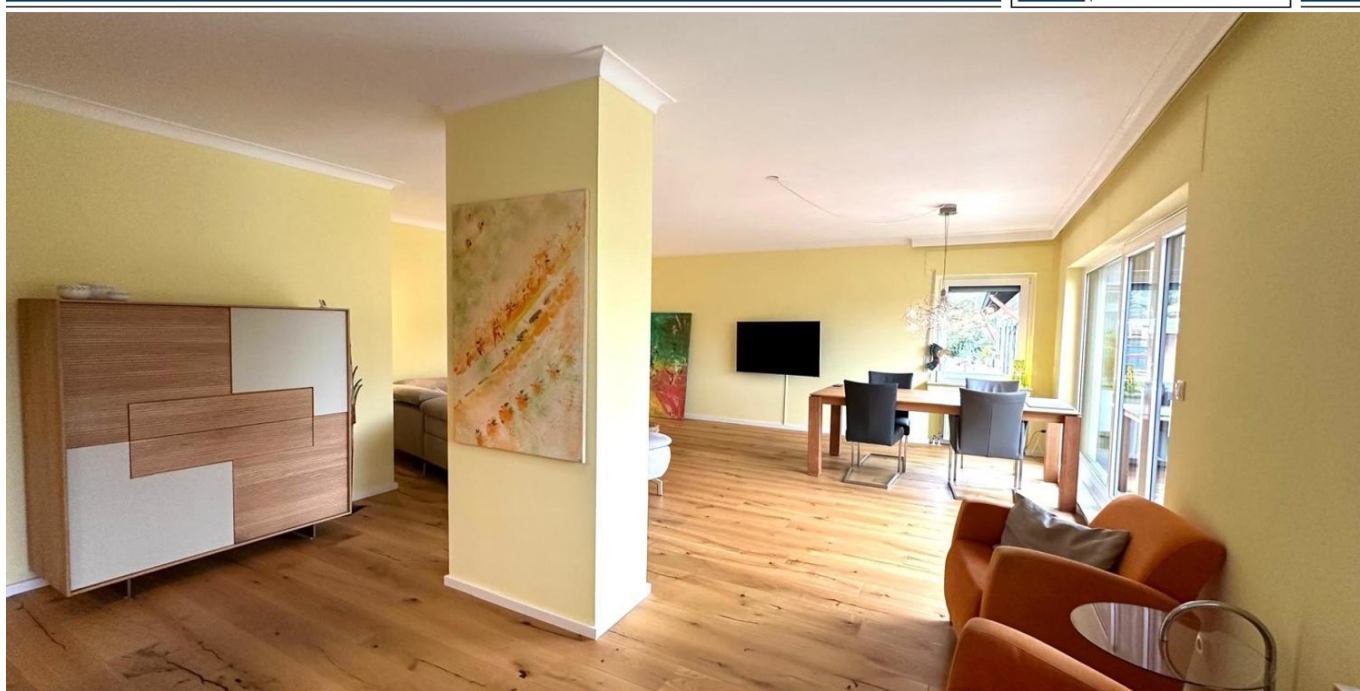


Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

# Mehr als 20 gute Gründe: Eigentumswohnung mit Sonnen-Aussichts-Terrasse und Generalrenovierung 2023

Objektnummer: 24315024



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

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24315024                  |
| Wohnfläche   | ca. 113,49 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1979                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 435.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 179.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1979                        |

Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



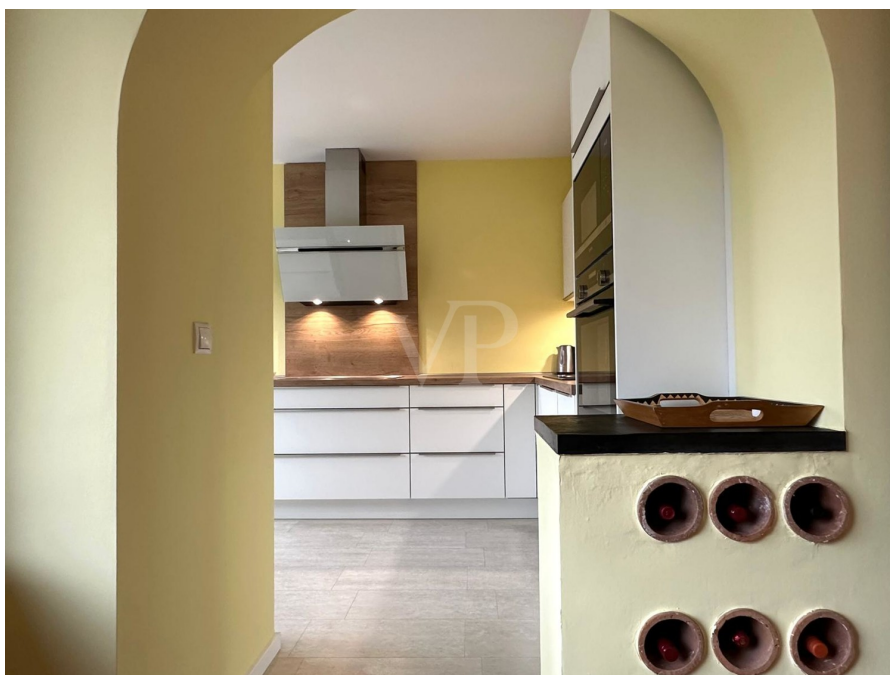
Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie





Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## 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: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

## Ein erster Eindruck

Tauschen Sie Ihre Urlaubspläne für das nächste Jahr gegen diese traumhafte Wohnung ein – mit den herrlichen Terrassen in Ihrem neuen Zuhause werden Sie nicht mehr wegwollen! Diese beeindruckende Eigentumswohnung präsentiert sich nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2023 im modernen, gehobenen Stil. Die Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer, einschließlich zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Besondere Highlights der Wohnung sind die zwei weiträumigen Balkone mit jeweils ca. 35 m<sup>2</sup> Fläche, die sich auf beiden Seiten der Wohnung erstrecken und entweder einen ungehinderten Blick ins Ahrtal oder ins Grüne mit natürlichem Baumschatten bieten. Der Wald-Garten auf der Rückseite steht zur exklusiven Nutzung der Bewohner zur Verfügung. Eine teilweise elektrisch bedienbare Markise bietet zusätzlichen Komfort bei sonnigem Wetter. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2023 wurden die Fenster durch dreifach verglaste Modelle mit integrierter Belüftung ersetzt, ausgenommen das Gästezimmer, welches durch einen vorgelagerten Wintergarten mit Doppelverglasung abgeschirmt ist. Die Wohn- und Esszimmer, die Diele sowie die Bäder sind mit hochwertigem naturgeöltem Eichenparkett ausgestattet, was der Wohnung ein elegantes Ambiente verleiht. Die moderne Küche im Wert von ca. 15.000 Euro, ist komplett mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Platz für Kochbegeisterte. Sowohl Steckdosen als auch Lichtschalter wurden umfassend erneuert und garantieren höchste Sicherheit dank ebenfalls erneuerter FI-Schalter. Die Wohnungseingangstür, die 2018 erneuert wurde, rundet das Sicherheitskonzept ab. Das Gebäude wurde im Jahr 1979 massiv errichtet. Die Zentralheizung, mit dem Baujahr 2003, wurde im Jahr 2020 umfassend überholt und liefert auch an kalten Tagen wohltuende Wärme. Der Aufzug des sechsstöckigen Gebäudes, das aus insgesamt sechs Wohneinheiten besteht, wurde zuletzt im Jahr 2020 generalüberholt und gewährleistet so einen reibungslosen Zugang zur Wohnung. Zusätzlich wurde das Dach des Hauses im Jahr 2018 saniert. Ihren PKW stellen Sie einfach in eigenen Garge ab, dieser ist im Kaufpreis bereits enthalten. Dank der großen Fensterflächen ist die Wohnung hell und freundlich. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es, alle Räume optimal zu nutzen, während die hochwertige Ausstattung sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet. Diese Wohnung bietet eine absolut seltene Gelegenheit, in einem vollständig modernisierten Zuhause mit großzügigen Außenbereichen und einer umwerfenden Aussicht zu wohnen. Darüber hinaus genießen Sie zukünftig gehobenen Wohn-Standard, die Möglichkeit, eines ruhigen Lebens im Grünen in Kombination mit städtischem Komfort und einer optimalen Raumaufteilung. Kontaktieren Sie uns, um sich persönlich von den Qualitäten dieser



Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Ausstattung und Details

Wohnung überzeugt durch General-Renovierung in 2023:

- # Austausch Fenster
- # Alle Räume Dreifachverglasung mit integrierter Belüftung (ausgenommen Gästezimmer)
- # Außenjalousien teilweise elektrisch
- # Böden im Wohn- & Esszimmer, Diele, Bäder mit hochwertigem Parkettboden in Eiche natur - geölt
- # Bad und Gäste-WC komplett
- # Hochwertige Einbaucküche inkl. E-Geräte
- # Steckdosen, Lichtschalter inkl. FI-Schalter erneuert
- # Heizkörper im Wohn- & Esszimmer, Schlafzimmer und Bad

Aber es gibt noch mehr gute Gründe:

- Hell & Freundlich - Sonne den ganzen Tag
- Herrlicher Ausblick ins Grüne
- Großzügige Außenbereiche je ca. 35m<sup>2</sup> Fläche auf beiden Wohnungsseiten
- Rückseite großer Garten / Wald zur exklusiven Nutzung
- Wintergarten aus 1992
- teilweise elektrische Markise
- schöne, besondere Raumaufteilung
- Tageslicht-Bad
- Renovierung Gästezimmer in 2018 sowie Austausch Wohnungseingangstür
- PKW-Garage

Haus:

- Gepflegtes Gebäude
- 6 Wohneinheiten im Gebäude
- Splitlevel-Bauweise
- Gasheizung BJ 2003; Generalüberholung 2020
- Dachsanierung ca. 2018
- Aufzug; Generalüberholung 2020

Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Alles zum Standort

Die Kurstadt Bad Breisig mit seinem schönen Altstadt kern liegt am romantischen Mittelrhein genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min entfernt). Hier sind alle Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergarten und Grundschule zentral gelegen. Weiterführende, teils internationale Schulen sind in den angrenzenden Gemeinden Sinzig, Remagen und Bonn vorhanden. Hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B9, die Bahn aber auch über die nahegelegene Autobahn. Bad Breisig liegt genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min. entfernt) und ist schnell und bequem über die Bundesstraße B9, die Bahnverbindung oder die Autobahn zu erreichen. Zum Flughafen Köln/Bonn sind es ca. 45 Min. und nach Köln rund 55 Minuten. Die vielen Attraktionen entlang des Rheinufers von Bad Breisig, der nahe Nordic-Walking Park, das wunderschöne Römische Thermalbad, Tennisplätze, sowie die zahlreichen Cafés und Restaurant bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Objektnummer: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 179.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

## 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)