

Bad Neuenahr-Ahrweiler

# \*\* Rendite-Objekt \*\* Hochwertige Eigentumswohnung im Zentrum von Bad Neuenahr

Property ID: 23315025



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## At a glance

Property ID	23315025	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 93 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Underground car park, 18000 EUR (Sale)		

Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	64.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.11.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2017

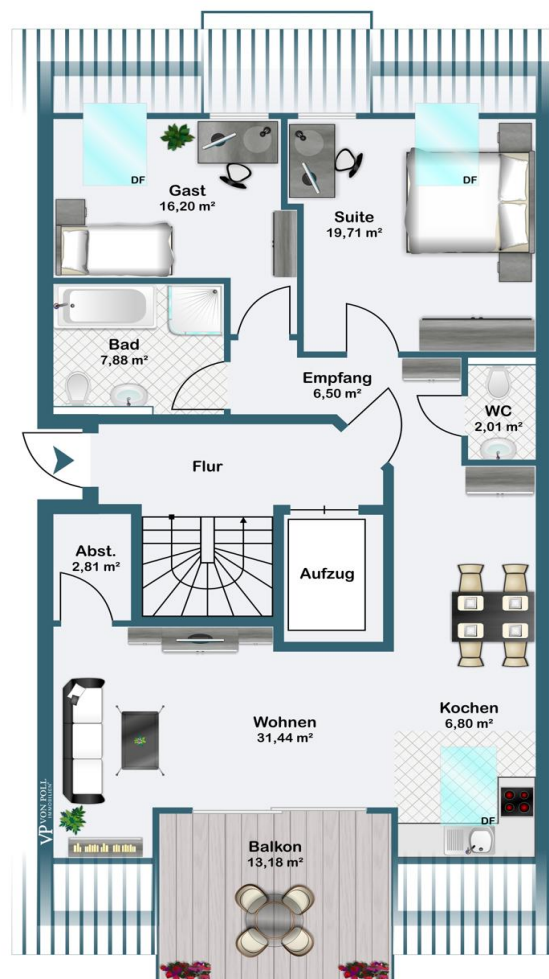
Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property



Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## A first impression

Wir freuen uns, Ihnen diese neuwertige Wohnung in Bad Neuenahr präsentieren zu dürfen. Die Wohnfläche des Objektes beträgt ca. 93 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den geräumigen Empfangsbereich. Von hier aus können Sie die verschiedenen Räume der Wohnung bequem erreichen. Auf der linken Seite befindet sich ein modernes Badezimmer sowie ein großzügiges Bürozimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>. Das Bürozimmer kann selbstverständlich auch als Gästezimmer genutzt werden und bietet somit eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Direkt neben dem Bürozimmer befindet sich das ca. 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Hier können Sie sich eine gemütliche Schlafstätte einrichten und einen ruhigen Rückzugsort genießen. Zudem verfügt die Wohnung über ein kleines Gäste-WC, das für zusätzlichen Komfort sorgt. Der rechte Teil der Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup>. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen umsetzen und eine heimische Atmosphäre schaffen. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großflächige Balkon mit Ausblick auf die schöne Umgebung von Bad Neuenahr - Ahrweiler. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Sonnenstunden genießen. Die Wohnung verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die Ihnen angenehme Wärme in allen Räumen bietet. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und entspricht den heutigen Standards. Optional wäre es möglich einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben. Die Lage der Wohnung ist ideal. Sie befindet sich im Zentrum von Bad Neuenahr, alle Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Insgesamt bietet diese Wohnung eine gehobene Ausstattung, großzügige Räumlichkeiten und eine attraktive Lage. Gerade für Paare oder kleine Familien ist sie eine ideale Wohnlösung. Derzeit ist die Immobilie mit einem jährlichen Netto-Mietpreis in Höhe von ca. 14.7600,00€ vermietet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zu zeigen.

Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Details of amenities

- Sehr gut aufgeteilte Wohnung
- Modernes Badezimmer
- Großes Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Bürozimmer kann optional auch als Gästezimmer genutzt werden
- Großer Balkon
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Fliesen
- Gäste-WC



Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## All about the location

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.

Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 64.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## 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)