

Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## \*\* Hochwertig ausgestattete Wohnung mit großflächiger Terrasse \*\*

Property ID: 24315013



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

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110,73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

- 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: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## At a glance

Property ID	24315013
Living Space	ca. 110,73 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	81.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.02.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## The property



Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## The property





Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## The property



Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## The property





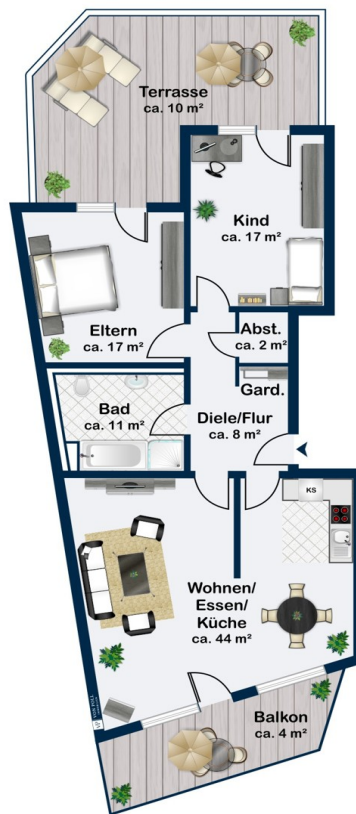
Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## The property



Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Floor plans



Wohnung

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: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## A first impression

\*\* Hochwertig ausgestattete Wohnung mit großflächiger Terrasse \*\* Diese sorgfältig gestaltete Wohnung überzeugt durch ihre exquisite Innenausstattung und die durchdachte Aufteilung der Räumlichkeiten. Die Küche ist nach neuesten Standards eingerichtet und bietet reichlich Platz für Küchenutensilien. Der nahtlose Übergang zwischen dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich schafft eine herzliche Umgebung, die zum Entspannen einlädt. Eine weitere Bereicherung dieser Wohnung ist der weitläufige Balkon sowie die ausgedehnte Terrasse, die ein perfektes Sonnenbad und erholsame Stunden im Freien ermöglicht. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> genügend Platz zur freien Entfaltung. Die Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür erleichtern den Alltag erheblich. Die Badezimmerausstattung zeichnet sich durch ihr modernes und ansprechendes Design aus und die großzügig bemessenen Zimmer ermöglichen eine flexible Möblierung nach persönlichem Geschmack. Die vorhandene Waschküche und der geräumige Keller bieten zusätzlichen Komfort. Im gemeinschaftlichem Heizungsraum wurde die Heizung 2022 erneuert. Diese Immobilie ist besonders für Singles mit größerem Platzbedarf, Paare oder kleine Familien geeignet, die ein modernes und behagliches Heim suchen. Mit ihrer erstklassigen Ausstattung und optimalen Raumnutzung verspricht diese Wohnung ein angenehmes Wohnerlebnis. Die Wohneinheit wurde nach aufgetretenen Flutschäden komplett saniert. Zusammenfassend bietet diese Wohnung zahlreiche Vorzüge und ist definitiv eine Besichtigung wert, um ihre ganzen Annehmlichkeiten zu würdigen.

Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Details of amenities

- hochwertige neue Küche mit extra Stauraum vorhanden
- offener Küchenbereich
- offener Wohn- und Essbereich
- großzügiger Balkon
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- großer Kellerraum
- großflächige Terrasse für gemeinsame Abende
- hochwertige Badarmaturen
- beleuchteter Spiegel mit Wandschränke
- moderne Gegensprechanlage
- neuer Personenaufzug
- Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden
- ISOTEC-Innenabdichtung mit Klimaplatte
- alle Wasser-/Heizungsrohre, sowie die komplette Elektrik wurde in der Wohnung erneuert

Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## 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. Erleben Sie Lebensqualität und Wohlbefinden in einer Stadt mit allerbesten 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.



Property ID: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 81.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## 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)