

Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

**\*Provisionsfrei\* \*\* Hochwertig sanierte Wohnung mit  
großflächiger Terrasse und Stellplatz \*\***

Número de propiedad: 24315013



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110,73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24315013
Superficie habitable	ca. 110,73 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	299.000 EUR
Piso	Planta baja
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	81.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.02.2029	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## La propiedad





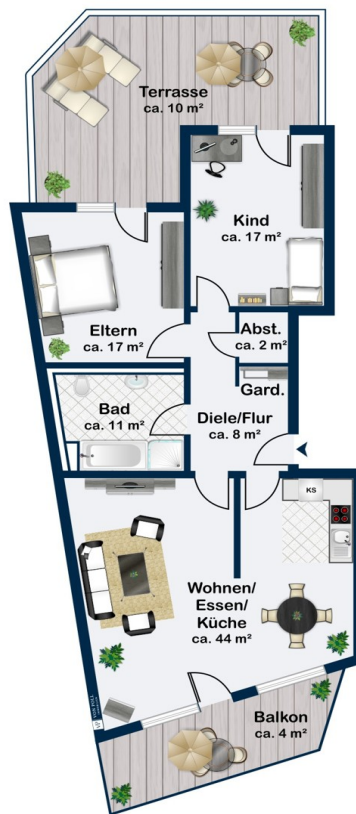
Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Planos de planta



Wohnung

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Una primera impresión

\*\* Hochwertig sanierte 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.

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Todo sobre la ubicación

Heimersheim liegt zwischen dem Stadtteil Bad Neuenahr und Sinzig neben der A 61 (Köln – Koblenz), besitzt keinen eigenen Autobahnanschluss, aber den Zubringer B 266 zur A 61. Die Entfernung zur Anschlussstelle Sinzig beträgt 5 km. 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.



Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)