

Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

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

????????? ??????????: 24315013



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

???? ??????: 329.000 EUR • ?????????: ca. 110,73 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?? ??? ??????

????????? ??????????	24315013	????? ???????	329.000 EUR
?????????????	ca. 110,73 m <sup>2</sup>	?????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	????? ??????????????	2024
????????????? ??? ?????????????	2	?????????	???????
?????????????	1	?????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1996	??????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	81.30 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
???????????????	14.02.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

??????? ????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?? ????????



??????? ???????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?? ????????



??????? ????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?? ????????



??????? ???????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?? ????????





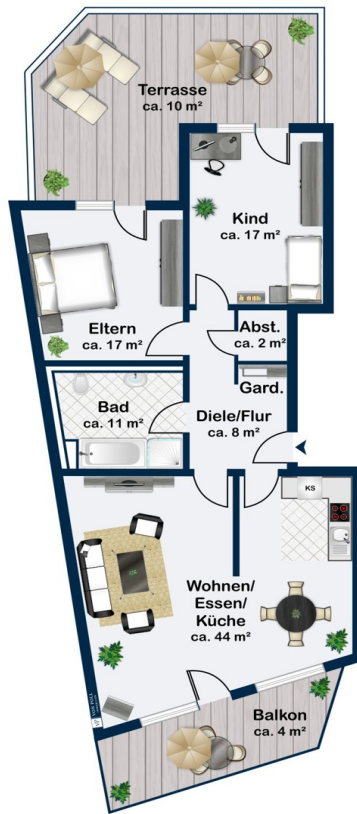
??????? ????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?? ????????



??????? ?????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

???????



Wohnung

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

??? ?????? ???????????

\*\* 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.

??????? ???????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ?????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)