

Remagen

# Modernes Erdgeschoss: Garten, Terrasse, barrierearm, neuwertig, sofort verfügbar

????????? ??????????: 24315028



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

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

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24315028	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	????????	???????
???????????? ???	2	????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
????????	1	??????	???????, WC ???????????, ??????
????? ?????????????	2020		
?????? ?????????????	1 x ????????		
	?????????		

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

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

???? ????????????	ELECTRICITY
??????????????	13.07.2028
??????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	?????? ??????????????
	????? / ??????

??????????????????	BEDARF
??????????????	
???????? ????????	20.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	
??????????????	A+
????????????????	
??????????????	
???? ??????????????	2019
?????????? ?? ??	
??????????????	
??????????????????	

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



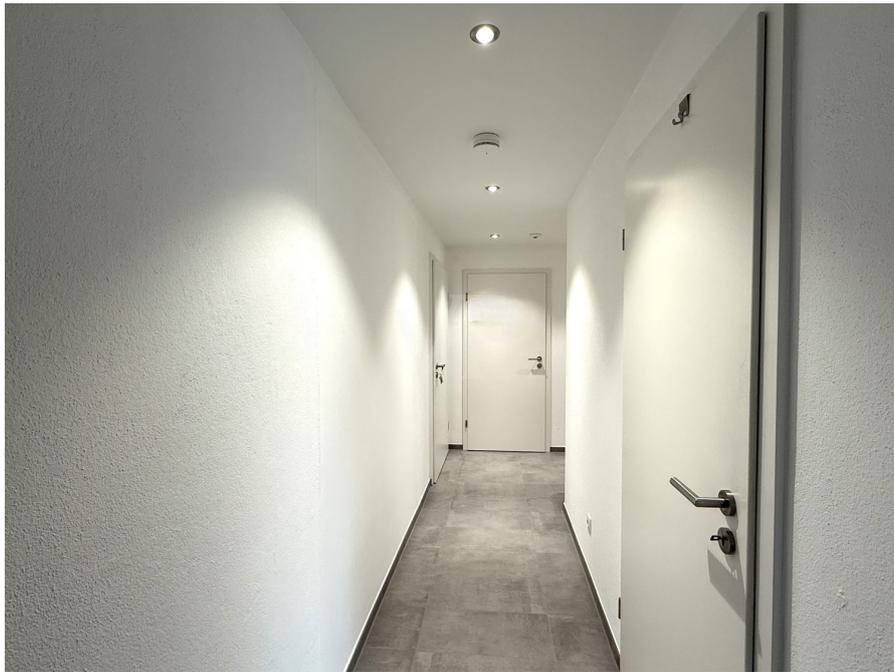
???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



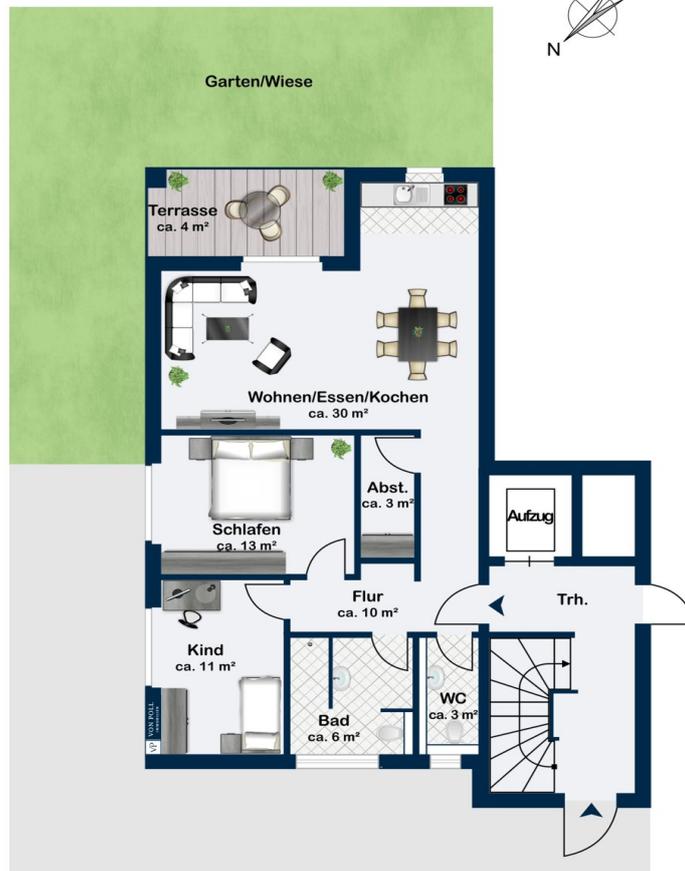
???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

???????



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

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

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

Zum Verkauf steht eine hochwertige Erdgeschosswohnung, die im Jahr 2020 fertiggestellt wurde und sich in einem neuwertigen, gepflegtem Zustand befindet. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Diese Immobilie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die den Komfort einer modernen und energieeffizienten Wohnumgebung zu schätzen wissen. Die Wohnung ist Teil eines modernen Wohngebäudes, das mit einer zeitgemäßen Wärmepumpenheizung ausgestattet ist, was sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend ist. Die Ausstattung der Immobilie ist als gehoben einzustufen und bietet unter anderem dreifachverglaste Fenster, die für hervorragende Schall- und Wärmedämmung sorgen. Die elektrischen Jalousien aus Aluminium tragen zusätzlich zur Privatsphäre und zur Kontrolle des Lichteinfalls bei. Der Grundriss der Wohnung ist durchdacht gestaltet. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Sie sind ideal als Master-Schlafzimmer und Kinderzimmer oder als Gäste- bzw. Arbeitszimmer nutzbar. Das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche ist der Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zu der angrenzenden Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Der Außenbereich ist überdacht, was ihn zu einem nahezu ganzjährig nutzbaren Element dieser Wohnung macht. Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie moderne Sanitäreinrichtungen. Auch hier zeigt sich die hohe Ausstattungsqualität, die sich durch die gesamte Immobilie zieht. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und die Möglichkeit bietet, Haushaltsgeräte oder Putzutensilien effizient zu verstauen. Das Untergeschoss mit der angrenzenden Tiefgarage erreicht man mit dem Aufzug. Ein eigener Tiefgaragenplatz und ein Kellerraum runden das Angebot ab. Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der näheren Umgebung. Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die nahezu barrierearme Zugänglichkeit, die durch den Erdgeschosslage gegeben ist. Dies kann für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil sein. Fazit: Diese Erdgeschosswohnung vereint moderne Bauweise mit gehobener Ausstattung und hoher Energieeffizienz. Die gut durchdachte Raumaufteilung und die pflegeleichten Materialien machen sie zu einer idealen Wahl für zukünftige Eigentümer, die auf der Suche nach einem komfortablen und nachhaltigen Zuhause sind. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und Ihre Fragen zu klären.

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

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

- Erdgeschoss mit Garten und Terrasse
- Süd-Ost Ausrichtung
- nahezu barrierefrei
- Untergeschoss mit Fahrstuhl erreichbar
- neuwertig, gepflegt
- Fußbodenheizung
- Luft- Wärmepumpe
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Jalousien aus Aluminium, elektrisch
- offene Wohnzimmeregestaltung
- kurzfristig verfügbar

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

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

Die Innenstadt von Remagen und die reizvolle Rheinpromenade mit ihrer gastronomischen Vielfalt sind nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Schwimmbad, Tennisanlage sowie der Bahnhof sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Remagen ist eine verbandsfreie Stadt im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz, am linken Rheinufer gelegen. Sie grenzt im Norden an den Stadtbezirk Bad Godesberg der Bundesstadt Bonn. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Schulen sind in Remagen zu finden. Über die nahegelegene B9 erreicht man die Zentren in 10 Minuten von Bad Godesberg und Bonn. Der Bahnhof Oberwinter liegt an der Rheinstrecke Köln-Mainz. Im SPNV halten stündlich die RB 26 (Mittelrheinbahn) und die RB 30 (Ahrtalbahn). Somit bestehen durchgehende Verbindungen zu den Bahnhöfen Koblenz, Mainz, Bonn, Köln, Köln Messe/Deutz sowie über Bad Neuenahr bis nach Ahrbrück. Hervorzuheben ist die Nähe zum Rhein und zum Yachthafen, die gute Infrastruktur und das nahegelegene Ahrtal mit der wunderschönen Kurstadt Bad Neuenahr.

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 20.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24315028 - 53424 Remagen

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

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

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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