

Bad Neuenahr-Ahrweiler

# Ausgefallenes Weingut mit Flair am Rotweinwanderweg

CODICE OGGETTO: 24315012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

SUPERFICIE NETTA: ca. 413 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.632 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24315012               |
| Superficie netta    | ca. 413 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 15                     |
| Camere da letto     | 10                     |
| Bagni               | 6                      |
| Anno di costruzione | 1977                   |
| Garage/Posto auto   | 27 x superficie libera |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | Su richiesta   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Superficie commerciale            | ca. 1.373 m <sup>2</sup>   |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1999   |
| Stato dell'immobile               | Curato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Superficie lorda                  | ca. 960 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dati energetici

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento   |
| Fonte di alimentazione     | Pellet  |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

**CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Una prima impressione

Das 1977 erbaute Landhaus befindet sich inmitten von ca. 12.632 m<sup>2</sup> herrlichen Weinbergen direkt am romantischen Rotweinwanderweg. An der Stelle hat die Ahr ein recht tiefes Tal gebildet. Mit einer Wohnfläche von ca. 413 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Eigentümer, Urlauber und Gäste. Weitere ca. 960 m<sup>2</sup> Fläche steht für Gaststätte und Produktion zur Verfügung. Das Haus wurde ursprünglich als Familienbetrieb und Aussiedlerhof mit Gutsausschank erbaut und wird bis heute als solcher geführt. Die Architektur des Hauses wurde von spanischen Architekten Antonio Gaudi und dem österreichischen Architekten und Künstler Hundertwasser inspiriert, was sich in den organischen Formen und fröhlichen Farben widerspiegelt. Das Haus verfügt über insgesamt 15 Zimmer, darunter 10 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, sowie Balkone und Terrassen, die einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft bieten. 1999 bekam das ehemalige Winzerhaus bei einer umfassenden Erweiterung und Modernisierung sein heutiges, einzigartiges Gesicht. So wurde Platz für die heutige Hauptwohnung und die Vinothek geschaffen und im weiteren Verlauf die Terrasse sowie die Ferienwohnungen neu gestaltet. Die Pellet-Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme und Behaglichkeit. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich eine Einliegerwohnung mit ca. 71m<sup>2</sup>. Genug Platz für Besucher bietet die Gaststätte sowie einer großzügigen Außenterrasse. Eine entsprechend ausgestattete Gastro-Küche ist vorhanden. Die Eigentümerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Die ausgefallene Architektur ist hier deutlich in Szene gesetzt. Warme, natürliche Farben sowie große Fenster vermitteln hier ein ganz besonderes Wohngefühl. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich weiterhin drei fröhlich gestaltete Ferienwohnungen mit je ca. 35m<sup>2</sup>. Das Anwesen besticht durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen an Hof, Fassade, Terrasse und Dach, um den Eingriff in die Natur so schonend wie möglich zu gestalten. Die naturbelassene Umgebung und die architektonischen Besonderheiten machen dieses Landhaus zu einem einzigartigen Objekt für Naturliebhaber und Individualisten. Wenn Sie schon immer den Traum vom eigenen Wein und Weingut träumen, zögern Sie nicht und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Dettagli dei servizi

- Erbaut 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank
- Bis heute in Familienhand
- Direkt am Rotweinwanderweg
- 1999 Umfangreicher An- und Umbau
- Inspiriert durch besonderer Architektur
- Organische Formen und fröhliche Farben
- Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach zur harmonischen Einbindung des Anwesens in die Natur
- Helle, freundliche Eignerwohnung
- 3 gemütliche, vollausgestattete Ferienwohnungen
- Einliegerwohnung
- Große Lagerhallen und Produktionsflächen inklusive eigenem Shop (Vinothek)
- Vollausgestatteter Gastronomiebetrieb inkl. Küche, Bestuhlung innen und außen
- Eigene Weinberge rund um das Anwesen
- Frischwasser vom hauseigenen Brunnen
- Pellet-Heizung

**CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Tutto sulla posizione

Das Weingut befindet sich unweit der Stadt Bad Neuenahr - Ahrweiler im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die hier angebotene Liegenschaft ist oberhalb des Ahrtales direkt an dem bekannten Rotweinwanderweg und bei Weinliebhabern sowie bei Wanderern gleichermaßen bekannt. Bereits im 12. Jahrhundert hat man sich hier der edlen Trauben zur Weigewinnung verschrieben. Die ältesten Weinterrassen und das älteste Weinhaus des Ahrtales sind hier zu finden. Hier können Sie sich zukünftig ganz Ihrer Passion des Weinabbaus widmen und in die Fußstapfen der Familie treten, die seit den 70er Jahren hier ihr neues Zuhause gefunden hat. Hier muss man sich einfach wohlfühlen. Wer hier oben ankommt wird sofort von der Ruhe eingefangen. Der Blick ins Tal und über die Weinberge – immer wieder neu, immer wieder schön; einfach Entschleunigung pur! Trotz der Alleinlage, inmitten der Weinberge erreichen Sie Bad Neuenahr-Ahrweiler in ca. 10 Minuten mit dem Auto und damit alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Schulen und Medizinische Versorgung. Durch die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A 61, A 565 und A 573 sind die Großstädte Bonn, Köln und Koblenz zwischen 35 und 50 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr durch das Ahrtal ist noch im Wiederaufbau. Derzeit ist die Bahnstrecke bis Walporzheim wieder von der Bahn befahrbar und verbindet so Bad Neuenahr mit Bonn, Köln und Koblenz. Mit Hochdruck wird an der Wiederherstellung der durch die Flut zerstörten Brücken gearbeitet Auch wenn nach der Flutkatastrophe noch nicht alles wieder hergestellt ist, erfreut sich die Region nach wie vor großer Beliebtheit.



**CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)