

Bad Neuenahr-Ahrweiler

# \*\* Rendite-Objekt \*\* Hochwertige Eigentumswohnung im Zentrum von Bad Neuenahr

Número da propriedade: 23315025



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

PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 93 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Numa vista geral

Número da propriedade	23315025	Preço de compra	350.000 EUR
Área	ca. 93 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2016		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 18000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	64.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.11.2032	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano		

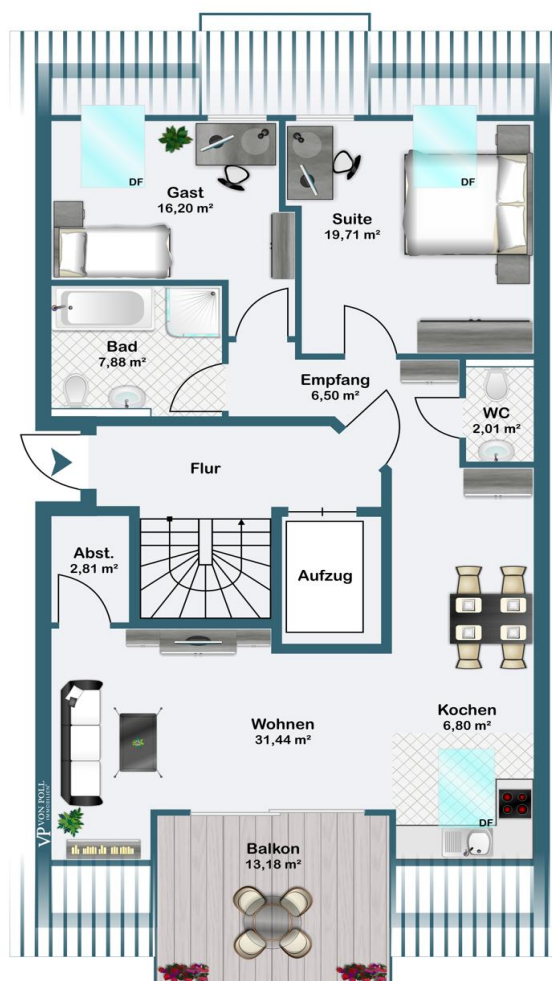
Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns, Ihnen diese neuwertige Wohnung in Bad Neuenahr präsentieren zu dürfen. Die Wohnfläche des Objektes beträgt ca. 93 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den geräumigen Empfangsbereich. Von hier aus können Sie die verschiedenen Räume der Wohnung bequem erreichen. Auf der linken Seite befindet sich ein modernes Badezimmer sowie ein großzügiges Bürozimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>. Das Bürozimmer kann selbstverständlich auch als Gästezimmer genutzt werden und bietet somit eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Direkt neben dem Bürozimmer befindet sich das ca. 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Hier können Sie sich eine gemütliche Schlafstätte einrichten und einen ruhigen Rückzugsort genießen. Zudem verfügt die Wohnung über ein kleines Gäste-WC, das für zusätzlichen Komfort sorgt. Der rechte Teil der Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup>. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen umsetzen und eine heimische Atmosphäre schaffen. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großflächige Balkon mit Ausblick auf die schöne Umgebung von Bad Neuenahr - Ahrweiler. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Sonnenstunden genießen. Die Wohnung verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die Ihnen angenehme Wärme in allen Räumen bietet. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und entspricht den heutigen Standards. Optional wäre es möglich einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben. Die Lage der Wohnung ist ideal. Sie befindet sich im Zentrum von Bad Neuenahr, alle Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Insgesamt bietet diese Wohnung eine gehobene Ausstattung, großzügige Räumlichkeiten und eine attraktive Lage. Gerade für Paare oder kleine Familien ist sie eine ideale Wohnlösung. Derzeit ist die Immobilie mit einem jährlichen Netto-Mietpreis in Höhe von ca. 14.040,00€ vermietet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zu zeigen.

Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Detalhes do equipamento

- Sehr gut aufgeteilte Wohnung
- Modernes Badezimmer
- Großes Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Bürozimmer kann optional auch als Gästezimmer genutzt werden
- Großer Balkon
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Fliesen
- Gäste-WC



Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 64.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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 da propriedade: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)