

Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

# \*Hochwertig sanierte Wohnung mit Garten\* - Tiefgaragenstellplatz und zwei Außenstellplätze inklusive

Número da propriedade: 24315016



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 145,99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

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

Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Numa vista geral

Número da propriedade	24315016	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 145,99 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	2014		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.06.2032	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



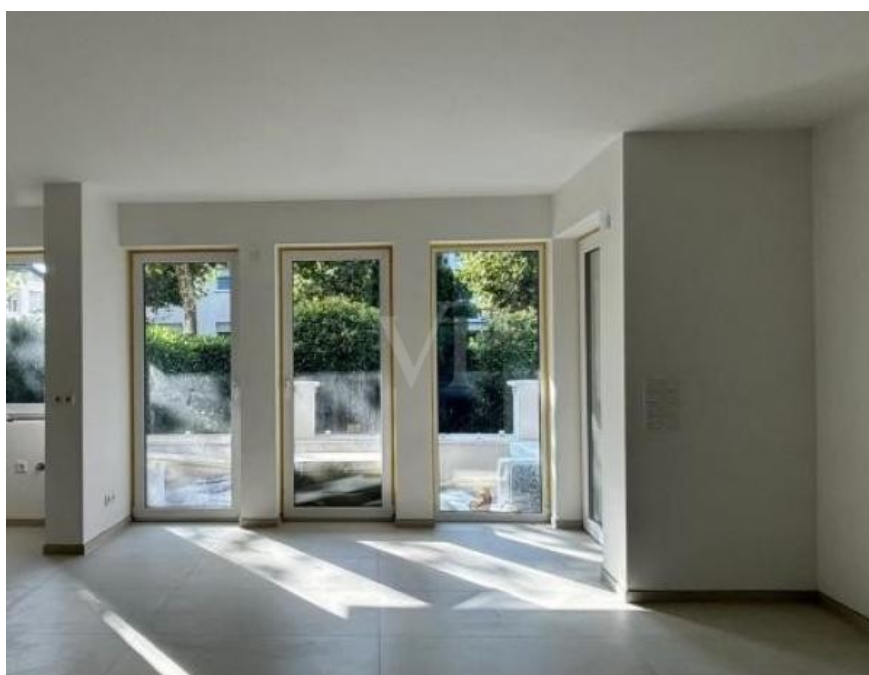
Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel





Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



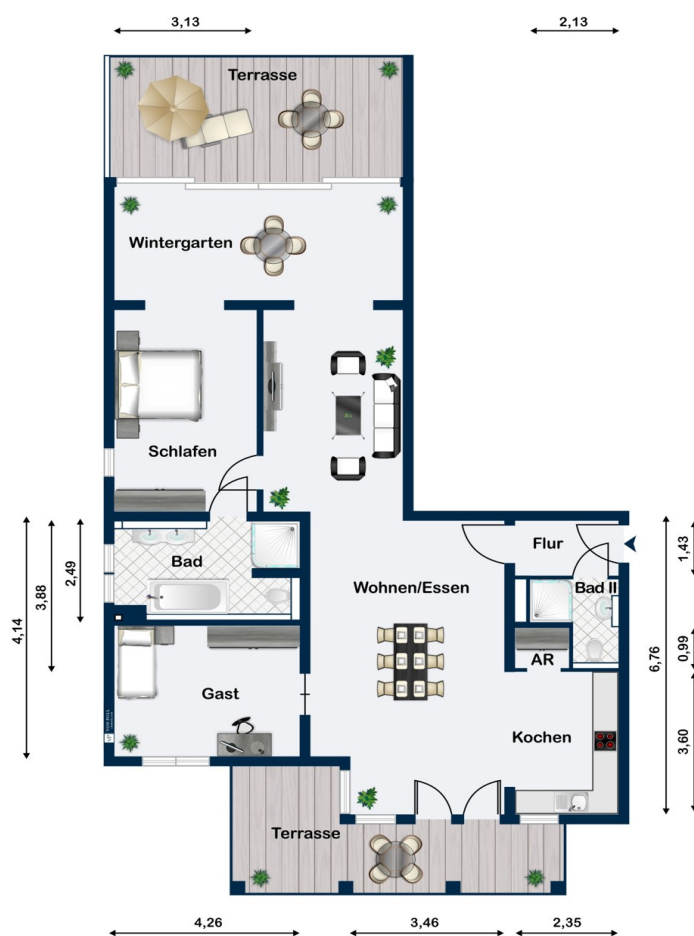
Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Uma primeira impressão

Moderne Erstbezugswohnung mit Wintergarten und eigenem Gartenbereich Diese ansprechend gestaltete Erdgeschosswohnung ist barrierefrei und bietet auf ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine moderne und qualitativ hochwertige Ausstattung. Die Wohnung ist unmittelbar nach einer umfassenden Sanierung zum Erstbezug verfügbar und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie umfangreiche Ausstattungsmerkmale aus, die Komfort und Wohlgefühl vereinen. Die Wohnung umfasst insgesamt drei geräumige Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die angenehm viel Platz bieten. Eines der Schlafzimmer ist mit einem Bad en Suite ausgestattet und gewährt direkten Zugang zu einem beheizten Warmwintergarten. Die großflächige Schiebetür des Wintergartens öffnet sich zum eigenen Gartenbereich, was für ein harmonisches Zusammenwirken von Innen- und Außenbereichen sorgt und den Garten zu einem leicht zugänglichen Rückzugsort macht. Die geplante Fertigstellung der Außenanlagen ist für das kommende Frühjahr geplant. Der offene Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet direkten Zugang zu einem Balkon, auf dem sich entspannte Stunden im Freien verbringen lassen. Angrenzend befindet sich der Küchenbereich mit separatem Abstellraum, für gemeinsame Koch- und Essabende. Die Ausstattung der Wohnung entspricht gehobenen Ansprüchen und umfasst unter anderem eine Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme in allen Räumen sorgt. Großflächige, moderne Fliesen unterstreichen das elegante Erscheinungsbild der Innenräume. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen nicht nur für hervorragende Lichtverhältnisse, sondern auch für eine ausgezeichnete Energieeffizienz. Eine Gegensprechanlage mit Kamera ist vorhanden und vermittelt ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit. Für Ihr Fahrzeug stehen sowohl ein Tiefgaragenstellplatz als auch zwei Außenstellplätze zur Verfügung, die im Kaufpreis enthalten sind. Die Immobilie wurde im Jahr 2014 erbaut und 2024 zuletzt modernisiert bzw. saniert. Sie bietet somit zeitgemäßen Wohnkomfort in einem neuwertigen Zustand. Die zentrale Lage, die hochwertige Ausstattung und die großzügige Gestaltung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gut durchdachte Raumaufteilung legen. Die Kombination aus Wohnfläche, Komfort und modernen Annehmlichkeiten macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für anspruchsvolle Käufer.

Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Tudo sobre a localização

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtales. 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.



Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número da propriedade: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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)