

Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## **\*\*Hochwertig sanierte Wohnung mit Garten im Herzen von Bad Neuenahr\*\***

Objektnummer: 24315016



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

**KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Auf einen Blick

|              |                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24315016                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 145,99 m <sup>2</sup>                                              |
| Etage        | 1                                                                      |
| Zimmer       | 3                                                                      |
| Schlafzimmer | 2                                                                      |
| Badezimmer   | 2                                                                      |
| Baujahr      | 2014                                                                   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 16000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 515.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergieverbrauch         | 58.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 22.06.2032      | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2012              |

Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



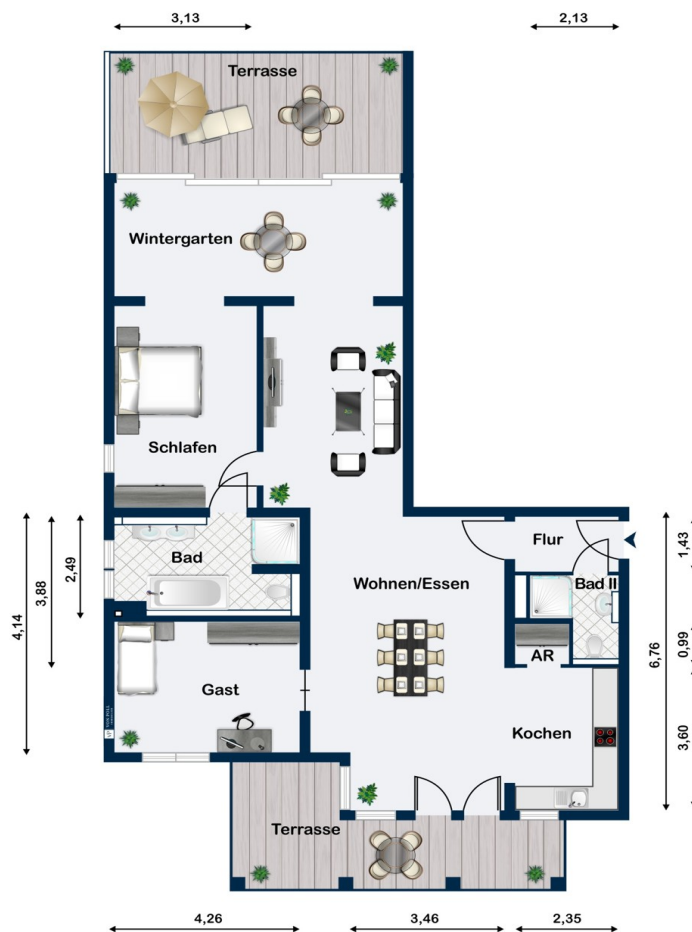
Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler**

## Ein erster Eindruck

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 kommenden 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 gegen Aufpreis mit zu erwerben 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.

Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²\*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.

Objektnummer: 24315016 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)