

Bad Neuenahr-Ahrweiler

# „Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Wintergarten und Gartenoase“

CODE DU BIEN: 25315001



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

PRIX D'ACHAT: 735.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25315001
Surface habitable	ca. 153 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	735.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 107 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété





CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



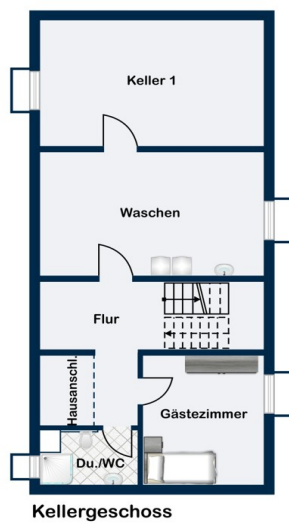
CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

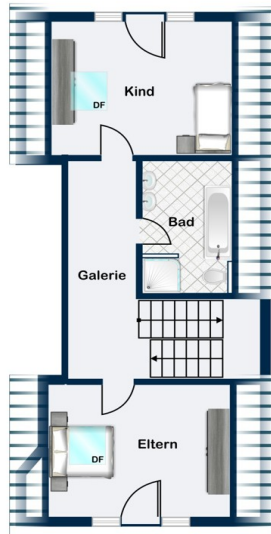
## Plans d'étage





Erdgeschoss





Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Une première impression

„Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Wintergarten und Gartenoase“ \*\*Einzigartiges Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und besonderem Wohnkomfort\*\* Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>, kombiniert mit einer Grundstücksfläche von ca. 769 m<sup>2</sup>, und bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept in ruhiger Lage. Erbaut im Jahr 1996, mit einer stilvollen grauen verklinkerten Außenfassade, die sowohl funktional als auch optisch zeitlos ist, wurde diese Immobilie als Architektenhaus gestaltet und verfügt über eine moderne Raumaufteilung, die viel Licht und Offenheit in die Räume bringt. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer. Der Wohnbereich zeichnet sich durch eine offene Wohnraumgestaltung und eine einzigartige Galerie aus, die dem Innenraum zusätzliche Großzügigkeit verleiht. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist der beheizte Wintergarten mit integrierter Beschattung, der zusätzlichen Wohnraum bietet und ideale Bedingungen für entspannte Stunden schafft, unabhängig von der Jahreszeit. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch einen Kamin, der eine behagliche Atmosphäre an kälteren Tagen bietet. Die Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier zusätzlichen Stauraum sowie Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für ein eigenes Hobbyzimmer, Gästezimmer oder einen Fitnessbereich. Das schöne Grundstück eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten bietet Platz für Freizeitaktivitäten und verfügt über ein Gewächshaus, das Hobbygärtnern interessante Möglichkeiten bietet. Das Gewächshaus könnte, da es im Boden eingelassen ist, auch als Schwimmbad umgebaut werden. Ein Teich ergänzt das Gesamtbild auf harmonische Weise und sorgt für ein zusätzliches Highlight im Außenbereich. Das Grundstück liegt in einem leicht erhöhten Bereich von Ahrweiler, das von der Flut 2021 nicht betroffen war. Das Haus liegt in einer angenehmen, ruhigen Wohnlage. Gleichzeitig sind Sie gut angebunden und erreichen alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens in kurzer Zeit. Das Carport mit integriertem Abstellraum sowie ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Zusammengefasst: Diese Immobilie bietet Ihnen ein außergewöhnliches Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung auf einem großzügigen Grundstück. Ideal für Menschen, die komfortables Wohnen mit Naturnähe und Privatsphäre verbinden möchten. Das Einfamilienhaus verknüpft Architektur, Raumgestaltung und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten zu einem harmonischen Gesamtpaket – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Détails des commodités

- Verklinkerung grau Außenfassade
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Gewächshaus
- Teich
- Carport mit Abstellraum
- Stellplatz
- Wintergarten beheizt und beschattet
- große Bangkiraiterrasse

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Tout sur l'emplacement

Ahrweiler liegt im Ahrtal und in den östlichen Ausläufern des Ahrgebirges. Hauptanziehungspunkt von Ahrweiler ist die vollständig erhaltene Stadtmauer; die sich kreisförmig um die Stadt zieht. Durch vier gut erhaltene Stadttore werden Bewohner und Besucher auf wunderschöne Art herzlich willkommen geheißen. Besonders idyllisch wirken die vielen wunderschönen Fachwerkhäuser rundum den Markt und den beiden Einkaufsstraßen der weitgehend autofreien Altstadt. Die einzigartig zentrale Lage des Wohnhauses spricht für sich und erlaubt ein komfortables Wohnen mitten in der Stadt. Unmittelbar vor der Haustüre finden Sie die Fußgängerzonen mit Cafés, Geschäften und allen weiteren Annehmlichkeiten dieses wunderschönen historischen Ensembles. Die absolut ruhige und sehr zentrale Innenstadtlage zählt zu den beliebtesten Adressen der Stadt, in der Sie bequem alle Wege zu Fuß erledigen können. Wohnen mitten in der Stadt und dennoch braucht es nur ein paar Schritte und Sie befinden sich in der einmaligen Landschaft des Ahrtals. Sie wohnen zukünftig dort wo andere Urlaub machen und erfreuen Sie sich an einer Landschaft, die sowohl Wiesen und Wälder, als auch Steilhänge, Weinberge und Flussauen bietet. Darüber hinaus wird das Ahrtal von der Sonne mit mehr als 1.450 Sonnenstunden im Jahr überschwänglich verwöhnt. Die nahegelegene Kurstadt Bad Neuenahr erreichen Sie bequem mit einem gemütlichen Spaziergang oder dem öffentlichen Nahverkehr. Die Infrastruktur der Stadt Bad Neuenahr ist perfekte Ergänzung zu der ohnehin reichhaltigen Infrastruktur von Ahrweiler. Hier finden Sie zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Sport, Freizeit, Behörden, Kultur und Wellness. Die nächstliegenden größeren Städte sind das ca. 35 Kilometer entfernte Bonn im Norden, Koblenz, das ca. 55 Kilometer weiter südöstlich liegt, und Köln ca. 55 Kilometer nördlich von Ahrweiler. 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.

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 118.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bain 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)