Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgasse und Höhenlage von Bad Neuenahr

??????? ????????: 23315021

www.von-poll.com

???? ??????: 759.000 EUR • **?????????: ca. 270 m²** • **???????: 10** • **?????? ???: 839 m²**

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ??? ?????

??????? ????????	23315021
?????????	ca. 270 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	20.05.2025
???????	10
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1971
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	759.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2016
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 145 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.11.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	160.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2011

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ???????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ???????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ???????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ???????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ???????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

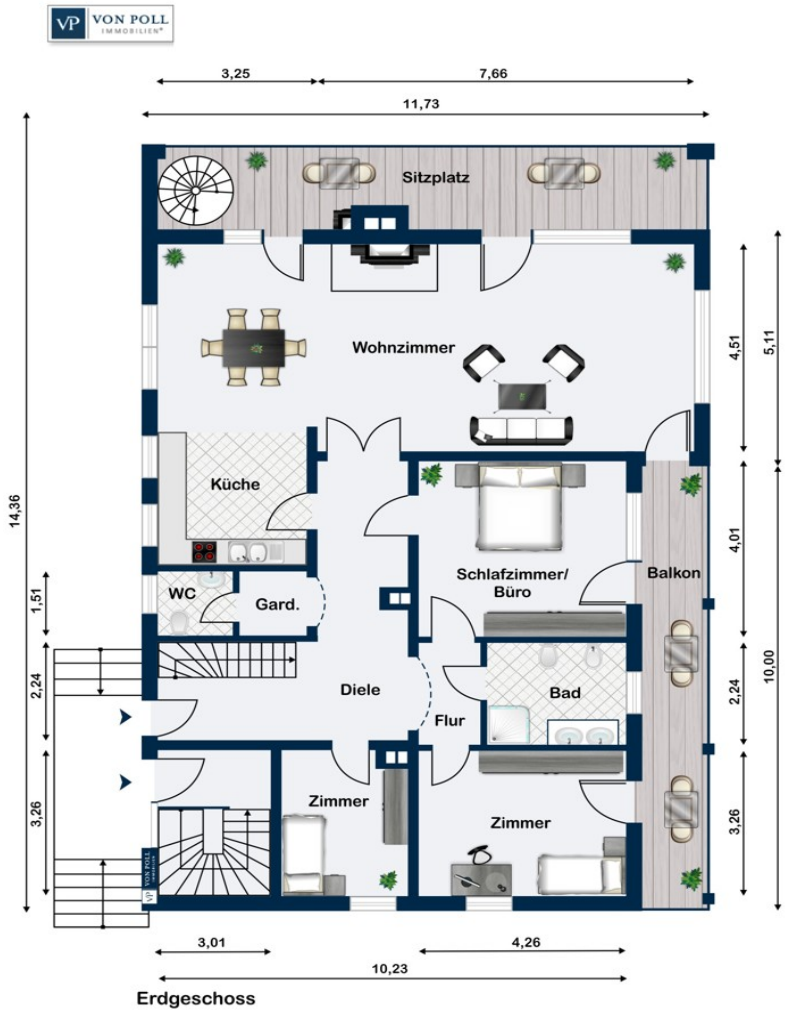
?? ???????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ???????

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

??????



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

??? ????? ????????

Attraktives Zweifamilienhaus in einer ruhigen Sackgasse und beliebter Höhenlage von Bad Neuenahr Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2016 renoviert. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen sorgt. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnfläche von 153,94 m². Von hier aus gelangen Sie direkt zu der weitläufigen überdachten Terrasse, die Ihnen einen direkten Zugang zum Wintergarten ermöglicht. Egal ob Sie die Sonne genießen oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen möchten, die Terrasse bietet ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Im Innenbereich erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kamin, der gerade in den kälteren Monaten eine behagliche Atmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich ein Wintergarten, der Ihnen zusätzlichen Wohnraum bietet und viel Tageslicht hereinlässt. Des Weiteren stehen Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot dieser Wohnung. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine Größe von 116,63 m² und verfügt über ein schönes Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche. Auch hier finden Sie ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC vor. Zwei großzügige Balkone bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne zu genießen oder ihr zu entfliehen. Derzeit ist die Wohnung an ein nettes, älteres Ehepaar vermietet. Das Kellergeschoss ist gefliest und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 127 m². Hier finden Sie einen Vorratskeller, ein Badezimmer, einen Trockenraum, einen Partyraum und eine Sauna vor. Des Weiteren wurde Glasfaser im Keller verlegt. Zu dieser Immobilie gehören außerdem zwei Garagen, die im Kaufpreis enthalten sind. Elektronische Rollläden sind größtenteils vorhanden und bieten Ihnen Komfort und Sicherheit. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage und bietet alle Annehmlichkeiten des modernen Wohnens. Trotz der fortlaufenden Modernisierungsmaßnahmen wurde das Haus nicht komplett renoviert. Es besteht daher Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Anpassungen nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Durch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten eignet sich das Haus ideal für Familien oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem vielfältigen Zweifamilienhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

????????????? ??? ???????

- großer Wohn- und Essbereich
- licht durchflutendes Schlafzimmer
- Büro
- Gästezimmer
- kleines Apartment
- großzügige Terrasse
- großes Badezimmer
- offener Küchenbereich
- moderne Sauna und Hobbyraum im Kellergeschoss
- Wintergarten
- 3-fach Verglasung von Fenstern und Türen
- Überwiegend elektr. Rollläden

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

??? ??? ??? ?????????

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 allerbester Infrastruktur - kurze Wege egal wohin, 1a Verkehrsanbindung zur A 61/ B9 - NONSTOP mit dem Zug von Bad Neuenahr mit der Ahrtalbahn nach Bonn/Hbf. - öffentliche Verkehrsmittel.

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 160.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ????????: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com