Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgasse und Höhenlage von Bad Neuenahr

CODICE OGGETTO: 23315021

PREZZO D'ACQUISTO: 759.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m²

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23315021
Superficie netta	ca. 270 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	20.05.2025
Vani	10
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	759.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 145 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.11.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	160.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

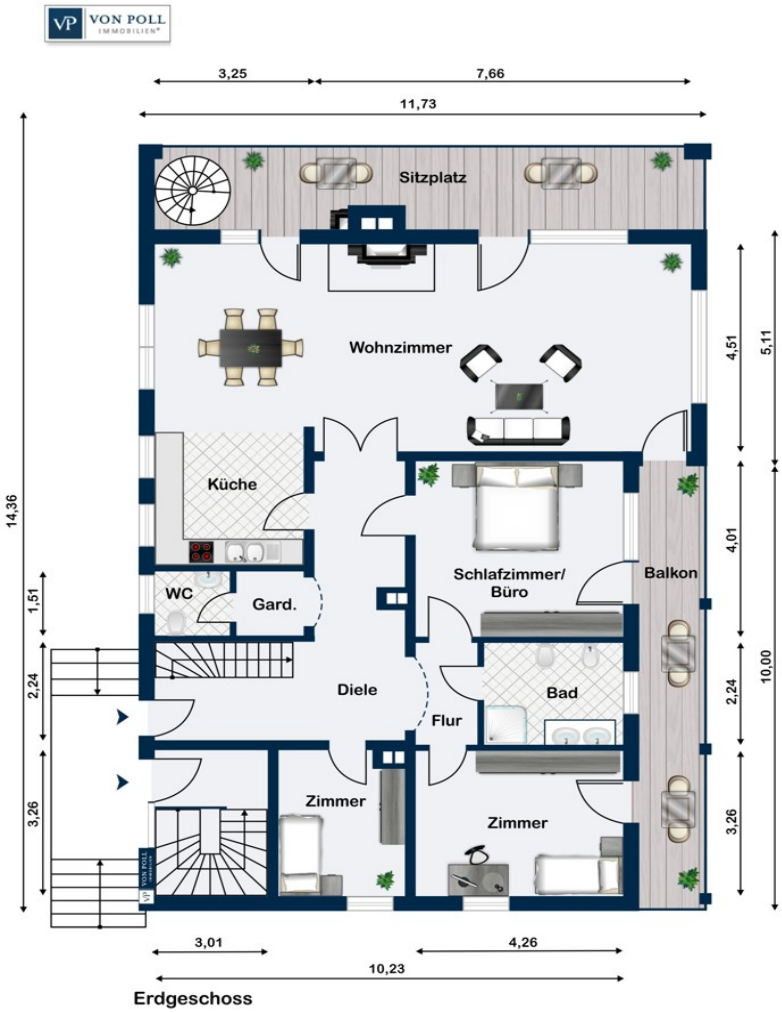
La proprietà

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Planimetrie



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23315021 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler – Bad Neuenahr

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com