

Bad Neuenahr-Ahrweiler

**\*\* Exklusive, moderne Wohnung in Kurparknähe \*\***

**CODICE OGGETTO: 24315005**

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

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

**CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24315005	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2018	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 18000 EUR (Vendita)		

**CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo energetico	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.08.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Una prima impressione

Diese elegante Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz um Wohnräume wahr werden zu lassen. Das geräumige Wohn-/Esszimmer mit offener Küche lädt zu gemütlichem Essen ein. Das Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Badezimmer sorgt für eine ausreichende Privatsphäre. Ein weiteres Büro- / Gästezimmer bringt zusätzlich Platz für Sie selbst oder Ihre Gäste. Die großen bodentiefen Fensterelemente bieten von allen Wohn- und Schlafräumen den direkten Zugang zur Terrasse und dessen kleinen Garten, der für gemütliche Stunden einfach perfekt ist. Ein weiteres Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein zusätzlicher Abstellraum, ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden diese wunderschöne Wohnung ab. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen diese Immobilie, die vielleicht schon bald Ihnen ein neues Zuhause bietet, persönlich vorstellen zu dürfen!

**CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Dettagli dei servizi

- \* Moderner Personenaufzug
- \* Sprechanlage mit Farb-Video-Display
- \* Fein-Steinzeugfliesen
- \* Erhöhter Schallschutz (im gesamten Objekt) gem. DIN 4109
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- \* Elektrisch bedienbare Rollläden
- \* Fenster mit Dreifachverglasung und Dreh-/Kippbeschläge, luftdicht und energiesparend
- \* Kontrollierte Belüftung
- \* Bodengleiche Dusche mit Echtglastür
- \* Energiesparendes Heizungssystem über Fernwärme/Energieeffizienzklasse KfW 70
- \* Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## 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 allerbesten 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: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 62.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

**CODICE OGGETTO: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Partner di contatto

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

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)