Arbach

Ehemaliger umgebauter Bauernhof in der reizvollen Eifellandschaft nahe des Nürburgrings

CODICE OGGETTO: 25315011

PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 181,07 m^2 • **VANI:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.374 m^2

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

- 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: 25315011 - 56769 Arbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25315011
Superficie netta	ca. 181,07 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage, 3 x Altro

Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1988
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	418.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

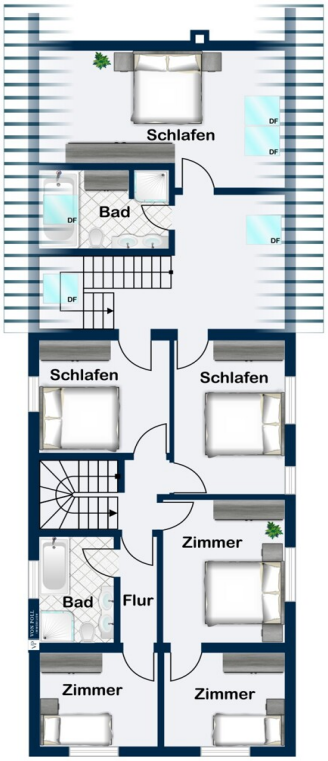
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

Planimetrie



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: 25315011 - 56769 Arbach

Una prima impressione

Ehemaliger umgebauter Bauernhof in der reizvollen Eifellandschaft nahe des Nürburgrings

Zum Verkauf steht ein gepflegter ehemaliger Bauernhof in der reizvollen Eifellandschaft, nahe dem Nürburgring, der sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.374 m² erstreckt. Dieses Anwesen vereint den Charme eines Bauernhauses aus dem Jahr 1958 mit den modernen Annehmlichkeiten eines Anbaus aus dem Jahr 1988.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 181,07 m² und ist funktional auf insgesamt 11 Zimmer verteilt. Das Haus bietet Ihnen sechs geräumige Schlafzimmer, die ideal für eine große Familie oder die Nutzung für Gäste sind. Drei gut ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen und die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung fand im Jahr 1999 statt.

Besonderes Highlight ist die große Scheune auf dem Grundstück, die vielseitig genutzt werden kann. Ob als Lager für Fahrzeuge oder als Hobbyraum – hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Zudem bietet das große Gartengrundstück (Optional) Potenzial für eventuell zusätzlich mögliche Bebauung, was Ihnen weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Der separate Anbau aus dem Jahr 1988 ist mit moderner Fußbodenheizung ausgestattet und bietet dank eigenem Eingang flexible Nutzungsmöglichkeiten. Diese zeitgemäße Heizungsart ergänzt die zentrale Öl-Heizung des Haupthauses, die effizient Wärme im gesamten Wohnbereich verteilt.

Die Immobilie liegt eingebettet in die malerische Landschaft der Eifel, was sowohl Ruhe als auch Freizeitmöglichkeiten in der Natur bietet. Die Nähe zum Nürburgring macht die Lage besonders attraktiv für Motorsportfreunde sowie für Menschen, die die landschaftlichen Vorzüge der Region schätzen.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus traditionellem Charme und moderner Funktionalität. Es ist perfekt geeignet für Familien oder Mehrgenerationen, die viel Platz benötigen, aber auch für alle, die das Zusammenspiel von Alt und Neu sowie großzügige Flächen zu schätzen wissen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von dieser Immobilie zu

machen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren, die dieses Anwesen bietet, und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der grünen und zugleich dynamischen Umgebung der Eifel.

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

Dettagli dei servizi

Das Haus zeichnet sich durch seine funktionale und durchdachte Raumaufteilung aus. Zwei separate Eingänge ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der Altbau beeindruckt mit einer vollwertigen Holztreppe, die bis hinauf zum Dach führt, das bereits durch vorhandene Dachfenster für einen Ausbau vorbereitet ist. Ein barrierefreies Bad im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort und erfüllt moderne Ansprüche an Wohnqualität.
Der Anbau des Hauses ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Ein großer Kachelofen dient nicht nur als Heizquelle, sondern trägt auch zur gemütlichen Atmosphäre bei. Verbindungstüren zum Haupthaus ermöglichen eine einfache und praktische Integration beider Gebäudeteile. Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende.
Im Außenbereich finden Sie eine große Scheune sowie zwei kleine Stallungen, die zusätzliche Lagermöglichkeiten bieten oder für Hobbylandwirte interessant sein könnten. Eine Garage sowie eine großzügige Hofeinfahrt bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und erleichtern das Be- und Entladen.

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

Tutto sulla posizione

Arbach ist eine 130-Einwohner-Gemeinde im Vulkaneifelkreis. Hierher kommen Sie, um zu entspannen, sportliche Spaziergänge in der schönen Landschaft oder in schönen Weinregionen zu unternehmen. Als offizieller „Luftkurort “ bietet dieser unbekannte und wenig besuchte Teil der Vulkaneifel eine attraktive Mischung aus leicht begehbaren Wäldern, Bächen, Feldern und Dörfern. In der Nähe finden Sie schöne Schlösser, Flussufer und Weinberge sowie die attraktiven Städte Koblenz und Trier. Bis heute locken Wander- und Erholungsurlauber viele Menschen verschiedener Nationalitäten in die Vulkaneifel. Arbach gehört der Verbandsgemeinde Kelberg an.
Die Gemeinde Arbach befindet sich ca. 11 Kilometer von Kelberg entfernt. Dort befinden sich neben Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs auch eine Kindertagesstätte sowie eine Grund- und Realschule. In Ürsfeld (ca. 7 Kilometer entfernt) befindet sich ebenfalls eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Nächster BAB Anschluss in Laubach liegt ca. 14 Kilometer, Ulmen, ca. 19 Kilometer entfernt. Den Nürburgring erreichen Sie in ca. 15 Kilometer.

CODICE OGGETTO: 25315011 - 56769 Arbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 418.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25315011 - 56769 Arbach

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