

Bad Neuenahr-Ahrweiler

# \*\*Hochwertige Eigentumswohnung im Zentrum von Bad Neuenahr\*\*

Objektnummer: 23315025



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

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	23315025
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	64.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.11.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

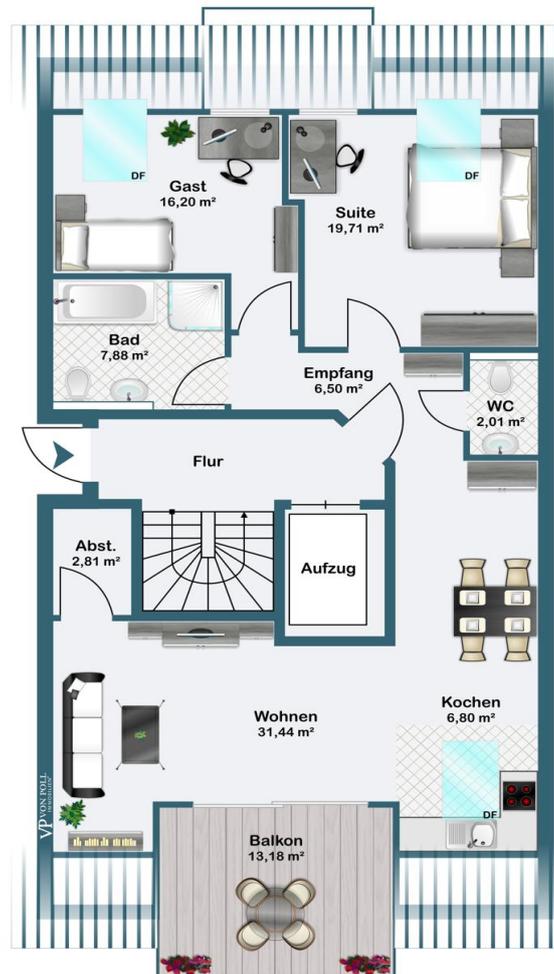
Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese neuwertige Wohnung in Bad Neuenahr präsentieren zu dürfen. Die Wohnfläche des Objektes beträgt ca. 93 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den geräumigen Empfangsbereich. Von hier aus können Sie die verschiedenen Räume der Wohnung bequem erreichen. Auf der linken Seite befindet sich ein modernes Badezimmer sowie ein großzügiges Bürozimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>. Das Bürozimmer kann selbstverständlich auch als Gästezimmer genutzt werden und bietet somit eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Direkt neben dem Bürozimmer befindet sich das ca. 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Hier können Sie sich eine gemütliche Schlafstätte einrichten und einen ruhigen Rückzugsort genießen. Zudem verfügt die Wohnung über ein kleines Gäste-WC, das für zusätzlichen Komfort sorgt. Der rechte Teil der Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup>. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen umsetzen und eine heimische Atmosphäre schaffen. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großflächige Balkon mit Ausblick auf die schöne Umgebung von Bad Neuenahr - Ahrweiler. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Sonnenstunden genießen. Die Wohnung verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die Ihnen angenehme Wärme in allen Räumen bietet. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und entspricht den heutigen Standards. Optional wäre es möglich einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben. Die Lage der Wohnung ist ideal. Sie befindet sich im Zentrum von Bad Neuenahr, alle Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Insgesamt bietet diese Wohnung eine gehobene Ausstattung, großzügige Räumlichkeiten und eine attraktive Lage. Gerade für Paare oder kleine Familien ist sie eine ideale Wohnlösung. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zu zeigen.

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ausstattung und Details

- Sehr gut aufgeteilte Wohnung
- Modernes Badezimmer
- Großes Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Bürozimmer kann optional auch als Gästezimmer genutzt werden
- Großer Balkon
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Fliesen
- Gäste-WC

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 64.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 23315025 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)