

Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr

## Klein aber fein - Moderne Einzimmerwohnung

Objektnummer: 26315004



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

MIETPREIS: 400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26315004
Wohnfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1908

Mietpreis	400 EUR
Nebenkosten	80 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr**

## **Ein erster Eindruck**

**\*\*Klein aber fein - Moderne Einzimmerwohnung\*\***

**Die frisch moderne Wohnung in zentraler Innenstadtlage besticht durch ihre gehobene Ausstattung.**

**Mit einer Wohnfläche von ca. 32m<sup>2</sup> bietet sie ein lichtdurchflutetes Zimmer, das sowohl als Schlafzimmer als auch Wohnraum genutzt werden kann, sowie eine Küche die auch als Esszimmer dient.**

**Das moderne kleine Badezimmer ist mit hochwertigen Materialien und stilvoller Gestaltung ausgestattet.**

**Der Grundriss ermöglicht eine gemütliche Einrichtung und individuelle Gestaltung von Wohn- und Schlafbereich.**

**Helle Bodenbeläge und zeitgemäße Lichtquellen sorgen für eine freundliche Atmosphäre.**

**Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.**

**Diese Immobilie bietet eine attraktive Möglichkeit, in gehobener Ausstattung und zentraler Lage zu wohnen.**

**Das Haus befindet sich derzeit an manchen Stellen noch in Sanierung.**

**Hier gilt jedoch ein strenger Zeitplan zur Fertigstellung bis Ende des Jahres.**

**Interessenten max. 2 Personen haben hier die Möglichkeit, eine modernisierte Wohnung zu erwerben, die vielfältig nutzbar ist.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.**

**Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr**

## **Ausstattung und Details**

- hochwertige Ausstattung
- modernes Badezimmer
- lichtdurchflutete Wohnung
- zentrale Innenstadtlage
- außergewöhnlicher Altbaucharme
- aufwendig aufgearbeitete Wohnungstüren

**Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr**

## **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.**

**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.**

**Objektnummer: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr**

## Weitere Informationen

**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: 26315004 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Bad Neuenahr**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Fischer-Eick**

---

**Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

**Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0**

**E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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