Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Ihr stilvolles Zuhause-Wohnen in Top-Lage

Objektnummer: 24315006

MIETPREIS: 945 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 90 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Auf einen Blick

Objektnummer	24315006
Wohnfläche	ca. 90 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1908

Mietpreis	945 EUR
Nebenkosten	225 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Die Immobilie

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

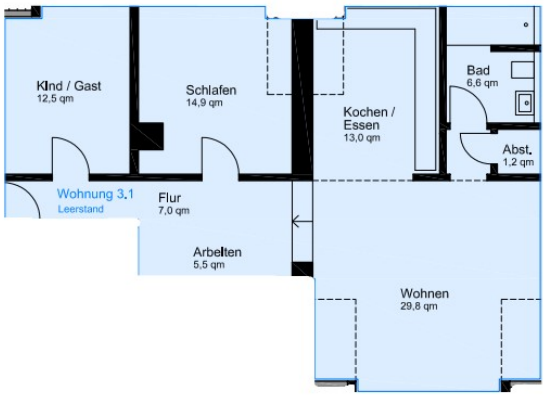
Die Immobilie

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Die Immobilie

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Ein erster Eindruck

Stilvoll wohnen in zentraler Lage

Die geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 90 m² besticht durch ihre zentrale Lage und bietet höchsten Wohnkomfort.
Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und einem Wohn- und Esszimmer, ist diese Wohnung perfekt für anspruchsvolle Bewohner.

Das Objekt wurde im Jahr 2024 modernisiert, was sich in der gehobenen Ausstattungsqualität widerspiegelt. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die großzügige Raumaufteilung auf, die ein harmonisches Wohngefühl schafft.

Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die beiden Schlafzimmer ausreichend Platz für Ruhe und Privatsphäre bieten.
Das modern gestaltete Badezimmer ist mit exklusiven Armaturen ausgestattet und sorgt für pure Entspannung.

Die zentrale Lage punktet mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich derzeit an manchen Stellen noch in Sanierung.
Hier gilt jedoch ein strenger Zeitplan zur Fertigstellung bis Ende des Jahres.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien max. 4 Personen, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnung sind.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Ausstattung und Details

- Hochwertige Ausstattung
- Modernes Badezimmer mit Tageslicht
- lichtdurchflutete Wohnung
- zentrale Innenstadtlage
- außergewöhnlicher Altbaucharme
- aufwendig aufgearbeitete Wohnungstüren

Objektnummer: 24315006 - 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 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.

Objektnummer: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24315006 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com