

**Bad Neuenahr-Ahrweiler**

# Architektur trifft Natur: Farbenfrohes Weinbau[leben] mit Aussicht und Sonne

**Objektnummer: 24315012**



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

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 413 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 30.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

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

**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24315012               |
| Wohnfläche   | ca. 413 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 15                     |
| Schlafzimmer | 10                     |
| Badezimmer   | 6                      |
| Baujahr      | 1979                   |
| Stellplatz   | 27 x Freiplatz         |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Land und Fortstwirtschaft  | Weinbau                                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 1.373 m <sup>2</sup>                                                  |
| Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 960 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Baujahr laut Energieausweis | 2011           |
| Energieausweis gültig bis  | 22.04.2035      |                             |                |
| Befuerung                  | Pelletheizung   |                             |                |

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Ein erster Eindruck

Im Herzen einer traditionsreichen Weinregion und direkt am bekannten Rotweinwanderweg präsentiert sich dieses gepflegte Weingut mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 413 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 30.000 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus architektonischer Individualität, vielseitiger Nutzbarkeit und naturnaher Umgebung. Das Anwesen wurde 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank errichtet.

Die Immobilie besticht durch ihre großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Die Hauptwohnung sowie die Vinothek wurden im Jahr 1999 im Zuge einer umfassenden Modernisierung angebaut. Im Rahmen dieser Arbeiten erfolgte zudem die Neugestaltung der Sonnenterrasse sowie die Umgestaltung und Ausstattung der Ferienwohnungen. Die Anlage fügt sich dank umfangreicher Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach harmonisch in die umgebende Naturlandschaft ein.

Ein besonderes Highlight stellt die Vinothek dar – hier können Gäste die eigenen Weinkreationen in einem repräsentativen Rahmen verkosten und erwerben. Der vollausgestattete Gastronomiebetrieb mit moderner Küche sowie Innen- und Außenbestuhlung ergänzt das Angebot. Die Gestaltung der Terrasse lädt mit großzügigen Sitzbereichen und Ausblick in die Weinberge zum Verweilen ein.

Die markante Fassade und die runde, organische Architektur verleihen dem Anwesen seinen einmaligen und unverwechselbaren Charakter. Die zahlreichen, teils runden Fensterfronten sorgen in den Wohnbereichen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in die Weinberge und Natur.

Für Gäste stehen vollständig ausgestattete Ferienwohnungen zur Verfügung – ideal für den touristischen Zuzug, aber auch für die persönliche Entfaltung. Separate Einliegerwohnungen erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Im Bereich Technik überzeugt die Immobilie durch Pellet- Zentralheizung und Fußbodenheizung. Darüber hinaus ist die Wasserversorgung über einen eigenen Brunnen gewährleistet. Zur Wirtschaftlichkeit tragen großzügige Lagerhallen und Produktionsflächen bei, auf denen neben dem Weinanbau auch die Weiterverarbeitung realisiert wird. Die zum Anwesen gehörenden Weinberge sind landschaftsprägend und garantieren erstklassige Voraussetzungen für den Weinbau.

Ein Weingut, das sowohl in seiner Funktionalität als auch in seinem Erscheinungsbild neue

**Maßstäbe setzt. Investieren Sie in „flüssiges Gold“ und profitieren Sie von den zahlreichen Potenzialen dieser traditionsreichen und modernisierten Immobilie direkt am Rotweinwanderweg. Entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung.**

**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Ausstattung und Details

Investieren Sie in 'flüssiges Gold'! Namhaftes Weingut am Rotweinwanderweg

- Erbaut 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank
- Bis heute in Familienhand
- Direkt am Rotweinwanderweg
- 1999 Umfangreicher An- und Umbau
- Inspiriert durch besonderer Architektur
- Organische Formen und fröhliche Farben
- Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach zur harmonischen Einbindung des Anwesens in die Natur
- Helle, freundliche Eignerwohnung
- 3 gemütliche, vollausgestattete Ferienwohnungen
- Einliegerwohnung
- Große Lagerhallen und Produktionsflächen inklusive eigenem Shop (Vinothek)
- Vollausgestatteter Gastronomiebetrieb inkl. Küche, Bestuhlung innen und außen
- Eigene Weinberge rund um das Anwesen
- Frischwasser vom hauseigenen Brunnen
- Pellet-Heizung

**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## **Alles zum Standort**

Das Weingut befindet sich unweit der Stadt Bad Neuenahr - Ahrweiler im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die hier angebotene Liegenschaft ist oberhalb des Ahrtales direkt an dem bekannten Rotweinwanderweg und bei Weinliebhabern sowie bei Wanderern gleichermaßen bekannt.

Bereits im 12. Jahrhundert hat man sich hier der edlen Trauben zur Weigewinnung verschrieben. Die ältesten Weinterrassen und das älteste Weinhaus des Ahrtales sind hier zu finden.

Hier können Sie sich zukünftig ganz Ihrer Passion des Weinabbaus widmen und in die Fußstapfen der Familie treten, die seit den 70er Jahren hier ihr neues Zuhause gefunden hat. Hier muss man sich einfach wohlfühlen. Wer hier oben ankommt wird sofort von der Ruhe eingefangen. Der Blick ins Tal und über die Weinberge – immer wieder neu, immer wieder schön; einfach Entschleunigung pur!

Trotz der Alleinlage, inmitten der Weinberge erreichen Sie Bad Neuenahr-Ahrweiler in ca. 10 Minuten mit dem Auto und damit alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Schulen und medizinische Versorgung.

Durch die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A 61, A 565 und A 573 sind die Großstädte Bonn, Köln und Koblenz zwischen 35 und 50 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr durch das Ahrtal ist weitestgehend in Betrieb. Derzeit ist die Bahnstrecke bis Walporzheim wieder von der Bahn befahrbar und verbindet so Bad Neuenahr mit Bonn, Köln und Koblenz. Mit Hochdruck wird an der Wiederherstellung der durch die Flut zerstörten Brücken gearbeitet. Auch wenn nach der Flutkatastrophe noch nicht alles wieder hergestellt ist, erfreut sich die Region nach wie vor großer Beliebtheit.

**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## **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)**