

Leimbach

Modernized ground floor apartment near the Nürburgring with garage

Property ID: 24315011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

At a glance

Property ID	24315011	Purchase Price	230.000 EUR
Living Space	ca. 96 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Garage, 18000 EUR (Sale)	Condition of property	Completely renovated
		Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	164.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	31.05.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

The property



Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

The property



Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

The property



Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

The property



Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

The property



Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

A first impression

A newly renovated ground-floor apartment with approximately 96 m² of living space is now available for first occupancy. Located near the legendary Nürburgring, the property is ideal for motorsport enthusiasts or those who appreciate the picturesque Eifel region. The apartment features three rooms, including two spacious bedrooms and a welcoming living room perfect for relaxation. The generous layout offers versatile living options and creates a pleasant atmosphere. A particular highlight is the completely renovated interior, giving the apartment a contemporary and well-maintained appearance. Modern flooring and high-quality materials contribute to a tasteful living experience. A new energy performance certificate will be issued due to the installation of a new heating system and windows and will be provided upon request. The property's ground-floor location makes access particularly convenient. An additional benefit is the included garage, providing ample space for your vehicle and extra storage. The apartment benefits from its proximity to the Nürburgring, a world-renowned motorsport venue. Motorsport enthusiasts will find themselves in paradise here, experiencing the atmosphere and excitement of the races firsthand. Nature lovers will also be delighted by the surrounding Eifel region, with its picturesque landscape perfect for long hikes and explorations. This property is ideal for singles, couples, or small families seeking a modern, renovated home in an attractive location. With its size, location, and features, this ground-floor apartment offers a compelling package. Schedule a viewing today.

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

Details of amenities

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, sowie des offenen Küchenbereich die sich durch ihre offene Gestaltung auszeichnet. Dieser Bereich bietet ausreichend Platz zum Entspannen und bietet gleichzeitig genügend Platz für einen Essbereich. Die angrenzende offene Küche ist modern und funktional gestaltet und macht das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein gemütliches und komfortables Wohngefühl. Auch hier wurde viel Wert auf eine ansprechende Raumgestaltung und einen harmonischen Farbkontrast gelegt.

Besonders praktisch ist die Garage, die über einen direkten Zugang zum Haus verfügt. So entfällt das lästige Parkplatzsuchen und Einkaufen kann bequem und trockenen Fußes ins Haus gebracht werden.

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Leimbach Leimbach an der B 257 auf der Strecke Nürburgring Richtung Bonn und am Radweg von Adenau Richtung Ahrtal und Rhein.

Adenau liegt in einer einmalig reizvollen , von Wald, Feld und Wiesen geprägten, typischen Eifellandschaft.

Die unmittelbare Nähe zum Nürburgring mit seiner modernen Grand-Prix Strecke und der legendären Nordschleife stellt dazu einen interessanten Kontrast dar.

Durch eine Vielzahl von Gästehäusern und Privatpensionen sind beste Voraussetzungen geschaffen, viele Gäste in der Ortsgemeinde zu beherbergen und zu bewirten.

So, wie die einen den Motorsport hautnah erleben, können die anderen die schöne Eifellandschaft durchwandern, sich ausruhen und erholen.

Adenau ist eine lebendige, traditionsbewusste und gleichzeitig weltoffene Kleinstadt im Herzen der Hocheifel. Adenau selbst zählt heute knapp 3.000 Einwohner, stellt jedoch etwa für 20.000 Einwohner der Umgebung seine Infrastruktur zur Verfügung. So ist Adenau ein Zentrum für Handel, Handwerk und Dienstleistungen, eine regional bekannter Einkaufsort mit traditionellen Wochenmärkten, aber auch Standort für zahlreiche öffentliche Einrichtungen.

Hierzu gehören unter anderem ein Krankenhaus, ein Kindergarten, alle Schularten, einschließlich Fachoberschule und Gymnasium.

Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung.

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 164.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24315011 - 53518 Leimbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com