Bad Breisig

Ihr neues Zuhause: Charmantes Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

Property ID: 25315014

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 159 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 458 m^2

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

At a glance

Property ID	25315014
Living Space	ca. 159 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	429.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.07.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	278.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

The property

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

The property

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

The property

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

The property

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

The property

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

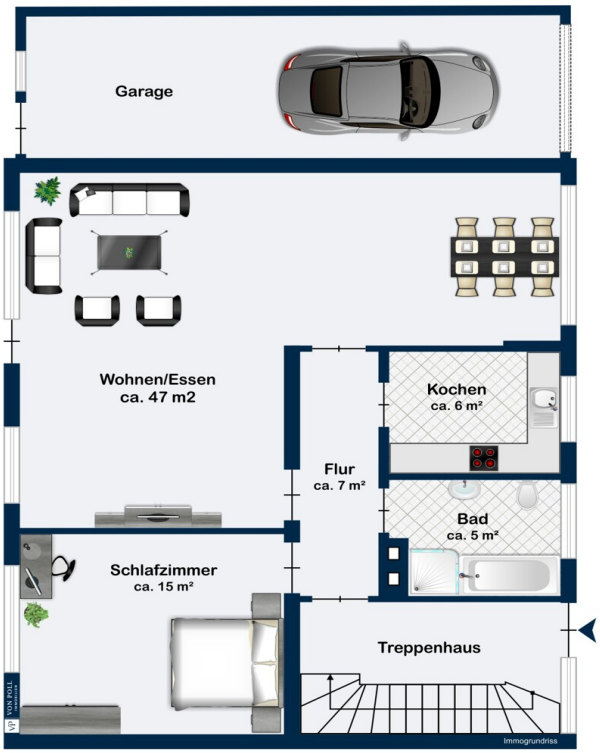
The property

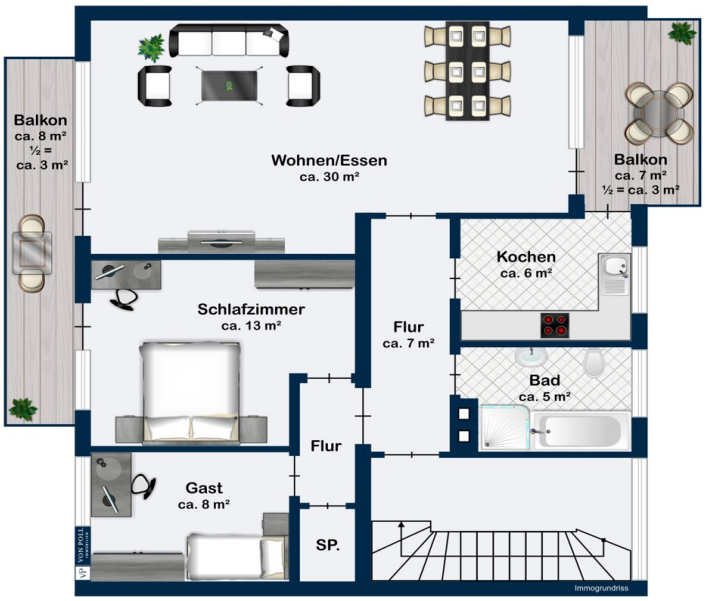
Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

The property

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

A first impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, die schönen Außenbereiche und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal für Familien, die großzügig wohnen möchten, als Mehrgenerationenhaus oder für Käufer, die eine Wohnung selbst bewohnen und die zweite vermieten möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle Wohnung mit einem gemütlichen Schlafzimmer, einem modernen Badezimmer sowie einer praktischen Einbauküche. Herzstück dieser Einheit ist der große Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten gelangen – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Zudem wurde im Jahr 2011 die Erdgeschosswohnung umfassend modernisiert.

Über das gepflegte Treppenhaus erreicht man die Wohnung im Obergeschoss. Diese bietet ein Schlafzimmer, ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie eine Abstellkammer. Der großzügige Wohn- und Essbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und eröffnet – ebenso wie die übrigen Zimmer – den Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Auch hier sind eine Einbauküche und ein Badezimmer vorhanden. Zudem führt der Wohnbereich und die Küche auf einen zweiten Balkon zur Straßenseite, sodass weitere Aufenthaltsmöglichkeiten gegeben sind.

Das weitläufige Dachgeschoss bietet reichlich Platz für individuelle Ideen – ob zusätzlicher Wohnraum, Atelier oder Hobbybereich. Auch die Heizungsanlage ist hier untergebracht.

Im Kellergeschoss stehen drei kleinere Räume sowie eine große Nutzfläche zur Verfügung. Durch den direkten Zugang zum Garten eignen sich diese Räume optimal als Werkstatt, Hobby- oder Lagerräume.

Eine Garage mit eigenem Stellplatz rundet das Angebot ab.

Dieses Zweifamilienhaus vereint komfortables Wohnen, gepflegte Außenbereiche und flexible Nutzungsmöglichkeiten – eine ideale Wahl für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder um Wohnen und Vermieten miteinander zu verbinden.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

All about the location

Die Kurstadt Bad Breisig mit seinem schönen Altstadtkern liegt am romantischen Mittelrhein genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min entfernt). Hier sind alle Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergarten und Grundschule zentral gelegen.

Weiterführende, teils internationale Schulen sind in den angrenzenden Gemeinden Sinzig, Remagen und Bonn vorhanden.

Hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B9, die Bahn aber auch über die nahegelegene Autobahn. Bad Breisig liegt genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min. entfernt) und ist schnell und bequem über die Bundesstraße B9, die Bahnverbindung oder die Autobahn zu erreichen. Zum Flughafen Köln/Bonn sind es ca. 45 Min. und nach Köln rund 55 Minuten.

Die vielen Attraktionen entlang des Rheinufers von Bad Breisig, der nahe Nordic-Walking Park, das wunderschöne Römische Thermalbad, Tennisplätze, sowie die zahlreichen Cafés und Restaurant bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 278.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25315014 - 53498 Bad Breisig

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