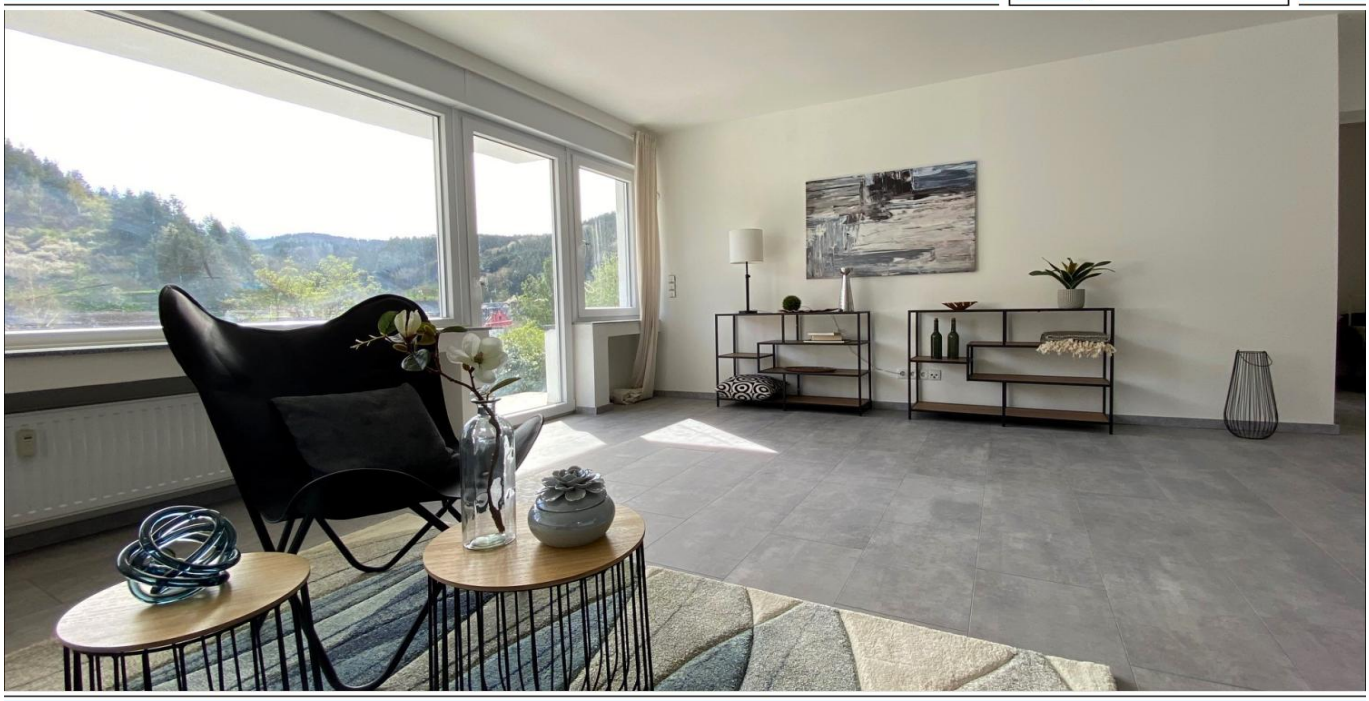
Leimbach

Moderne Erdgeschosswohnung in der Nähe des Nürburgrings mit Garage

Número de propiedad: 24315011



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 232.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 96 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

De un vistazo

Número de propiedad	24315011
Superficie habitable	ca. 96 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 18000 EUR (Venta)

Precio de compra	232.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	OEL
Certificado energético válido hasta	31.05.2031
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	164.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

La propiedad

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

La propiedad

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

La propiedad

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

La propiedad

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

La propiedad

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

Una primera impresión

Zum Erstbezug steht eine modernisierte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des legendären Nürburgrings und ist ideal für Motorsport-Enthusiasten oder Liebhaber der malerischen Eifelregion. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein freundliches Wohnzimmer zum Entspannen und Wohlfühlen. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist die vollständig renovierte Ausstattung, die der Wohnung ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Moderne Bodenbeläge und hochwertige Materialien sorgen für ein geschmackvolles Wohngefühl. Der Energieausweis wird zwecks neuer Heizung und Fenster neu erstellt und nachgereicht. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre Lage im Erdgeschoss aus, was den Zugang besonders bequem gestaltet. Ein weiteres Plus ist die vorhandene Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung profitiert von ihrer Nähe zum Nürburgring, der weltweit als bekannter Motorsportort gilt. Hier kommen Rennsportbegeisterte voll auf ihre Kosten und können hautnah die Atmosphäre und Spannung der Rennen erleben. Auch Naturliebhaber kommen in der umliegenden Eifelregion auf ihre Kosten, denn hier erstreckt sich eine malerische Landschaft, die zu ausgiebigen Wanderungen und Erkundungstouren einlädt. Das Objekt eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine moderne und renovierte Immobilie in einer attraktiven Lage suchen. Insgesamt bietet diese Erdgeschosswohnung mit ihrer Größe, Lage und Ausstattung ein attraktives Angebot. Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24315011 - 53518 Leimbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com