

Leimbach

## \*Moderno ático cerca de Nürburgring\*

*Número de propiedad: 24315009*



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

**PRECIO DE COMPRA: 192.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 24315009 - 53518 Leimbach

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

Número de propiedad: 24315009 - 53518 Leimbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24315009	Precio de compra	192.000 EUR
Superficie habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernización / Rehabilitación	2023
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1		
Año de construcción	1972		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 8000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 24315009 - 53518 Leimbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	164.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.05.2031	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2012

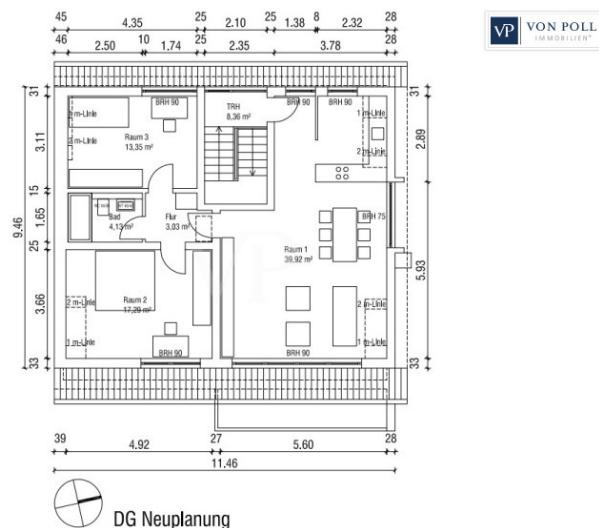
Número de propiedad: 24315009 - 53518 Leimbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24315009 - 53518 Leimbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24315009 - 53518 Leimbach

## Una primera impresión

Un ático recién renovado con aproximadamente 78 m<sup>2</sup> de superficie habitable ya está disponible para su primera ocupación. Ubicado cerca del legendario Nürburgring, la propiedad es ideal para los amantes del automovilismo o para quienes aprecian la pintoresca región de Eifel. El apartamento cuenta con tres habitaciones, incluyendo dos amplios dormitorios y un acogedor salón, perfecto para relajarse. Su amplia distribución ofrece opciones de alojamiento versátiles y crea un ambiente agradable. Destaca especialmente el interior completamente renovado, que le da al apartamento un aspecto contemporáneo y cuidado. Los suelos modernos y los materiales de alta calidad contribuyen a una experiencia de vida con buen gusto. El apartamento se beneficia de su proximidad a Nürburgring, un circuito de automovilismo de renombre mundial. Los aficionados a las carreras se sentirán en el paraíso, experimentando el ambiente y la emoción de las carreras en primera persona. Los amantes de la naturaleza también encontrarán mucho que disfrutar en la región circundante de Eifel, con su pintoresco paisaje perfecto para largas caminatas y exploraciones. Esta propiedad es ideal para personas solas, parejas o familias pequeñas que buscan un hogar moderno y renovado en una ubicación atractiva. También hay una plaza de aparcamiento o garaje disponible por un suplemento. Se emitirá un nuevo certificado de eficiencia energética gracias a la instalación de un nuevo sistema de calefacción y ventanas. En resumen, este ático ofrece un paquete atractivo por su tamaño, ubicación y características. Programe una visita hoy mismo.

Número de propiedad: 24315009 - 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. Wahlweise besteht ebenfalls die Möglichkeit gegen Aufpreis auf einen Stell- oder Garagenplatz.

Número de propiedad: 24315009 - 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: 24315009 - 53518 Leimbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 164.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 24315009 - 53518 Leimbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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