Leimbach

Appartement moderne de plain-pied avec garage, à proximité du Nürburgring.

CODE DU BIEN: 24315011

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 96 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24315011
Surface habitable	ca. 96 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage, 18000 EUR (Vente)

Prix d'achat	230.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.05.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	164.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

Une première impression

Un appartement de plain-pied, récemment rénové et d'une surface habitable d'environ 96 m², est disponible immédiatement. Situé à proximité du légendaire circuit du Nürburgring, ce bien est idéal pour les passionnés de sport automobile ou les amoureux de la pittoresque région de l'Eifel. L'appartement comprend trois pièces, dont deux chambres spacieuses et un salon accueillant, parfait pour se détendre. Son agencement généreux offre de nombreuses possibilités d'aménagement et crée une atmosphère agréable. L'intérieur, entièrement rénové, confère à l'appartement un aspect contemporain et soigné. Un revêtement de sol moderne et des matériaux de haute qualité contribuent à un cadre de vie raffiné. Un nouveau certificat de performance énergétique (CPE) sera délivré sur demande, suite à l'installation d'un nouveau système de chauffage et de nouvelles fenêtres. L'accès à l'appartement est particulièrement aisé grâce à son emplacement au rez-de-chaussée. Un garage est inclus, offrant un espace généreux pour votre véhicule et des rangements supplémentaires. L'appartement bénéficie de sa proximité avec le Nürburgring, un circuit de renommée mondiale. Les passionnés de sport automobile seront au paradis et pourront vivre l'ambiance et l'adrénaline des courses de près. Les amoureux de la nature seront également conquis par la région de l'Eifel, avec ses paysages pittoresques propices aux longues randonnées et aux explorations. Ce bien est idéal pour les personnes seules, les couples ou les petites familles à la recherche d'un logement moderne et rénové dans un cadre attrayant. De par sa superficie, son emplacement et ses prestations, cet appartement en rez-de-chaussée offre un ensemble irrésistible. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24315011 - 53518 Leimbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com