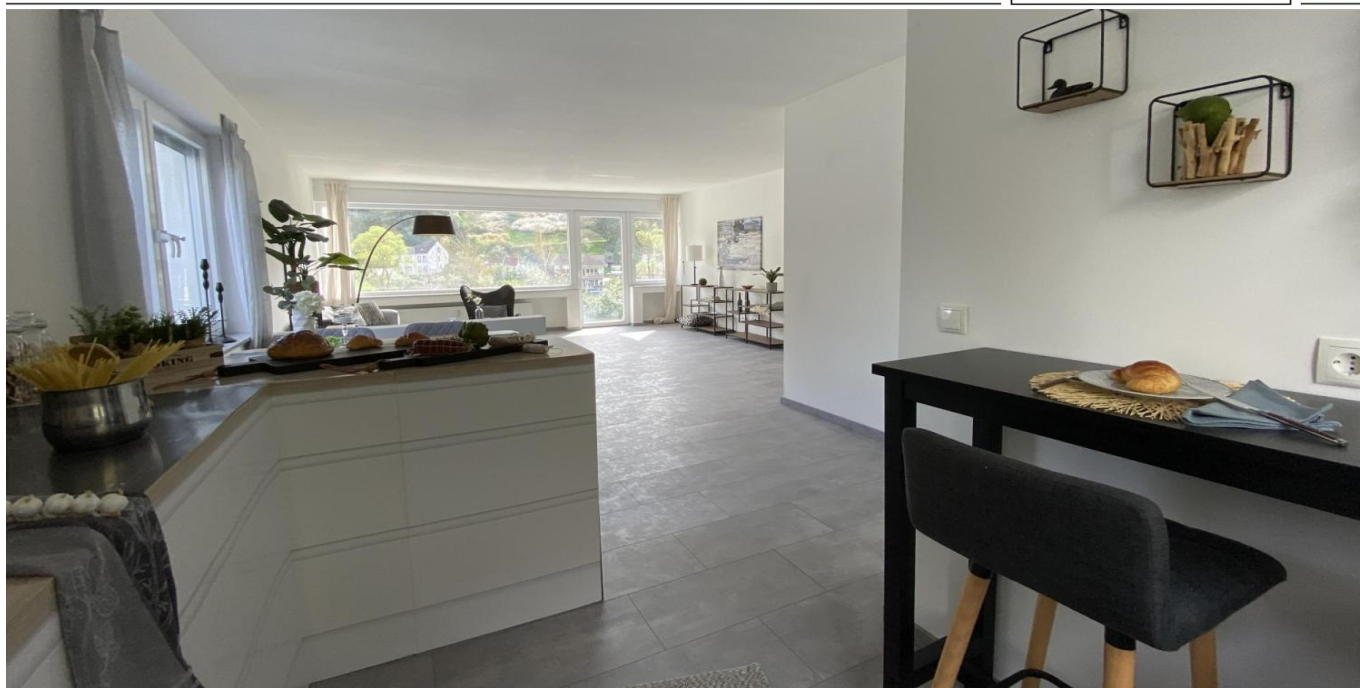


Leimbach

## \*Appartement moderne en copropriété avec garage près du Nürburgring\*

CODE DU BIEN: 24315010



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

PRIX D'ACHAT: 226.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24315010 - 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: 24315010 - 53518 Leimbach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24315010                      |
| Surface habitable      | ca. 96 m²                     |
| Etage                  | 1                             |
| Pièces                 | 3                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1972                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 15000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 226.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| 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: 24315010 - 53518 Leimbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.05.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

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

CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## La propriété



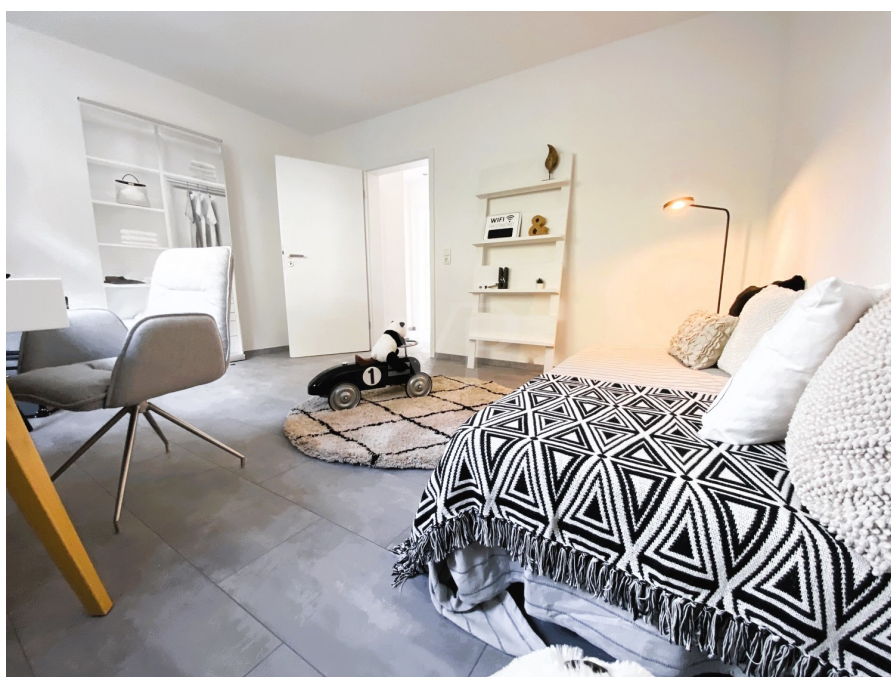
CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315010 - 53518 Leimbach

## Une première impression

Un appartement récemment rénové d'environ 96 m<sup>2</sup> habitables 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. L'appartement bénéficie de sa proximité avec le Nürburgring, circuit automobile de renommée mondiale. Les passionnés de course automobile seront au paradis et pourront vivre l'ambiance et l'adrénaline des circuits au plus près. Les amoureux de la nature trouveront également leur bonheur dans la région de l'Eifel, avec ses paysages pittoresques, parfaits pour de longues randonnées et des explorations. Ce bien est idéal pour une personne seule, un couple ou une petite famille à la recherche d'un logement moderne et rénové dans un emplacement privilégié. Un nouveau certificat de performance énergétique (CPE) sera établi suite à l'installation d'un nouveau système de chauffage et de nouvelles fenêtres et sera fourni ultérieurement. Cet appartement offre un ensemble attrayant de par sa superficie, son emplacement et ses caractéristiques. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 24315010 - 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. Wahlweise besteht ebenfalls die Möglichkeit auf einen Stell- oder Garagenplatz.

CODE DU BIEN: 24315010 - 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: 24315010 - 53518 Leimbach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24315010 - 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](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

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

---

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