

Leimbach

## \*Appartement penthouse moderne près du Nürburgring\*

**CODE DU BIEN: 24315009**



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

**PRIX D'ACHAT: 192.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24315009 - 53518 Leimbach

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

**CODE DU BIEN: 24315009 - 53518 Leimbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24315009	Prix d'achat	192.000 EUR
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisation / Rénovation	2023
Pièces	3	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1		
Année de construction	1972		
Place de stationnement	1 x surface libre, 8000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 24315009 - 53518 Leimbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	164.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.05.2031	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

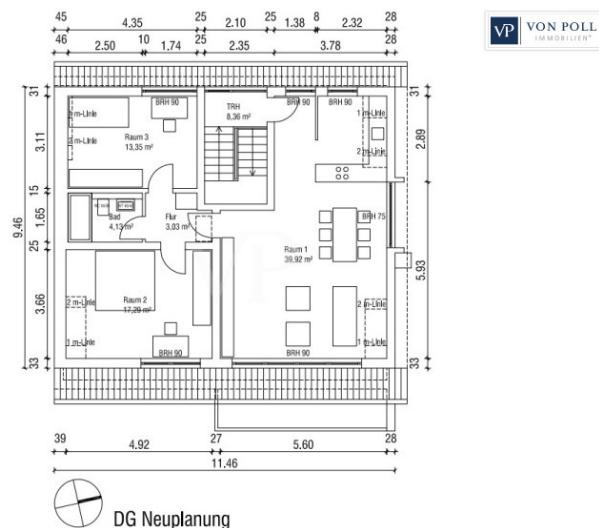
CODE DU BIEN: 24315009 - 53518 Leimbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315009 - 53518 Leimbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24315009 - 53518 Leimbach**

## Une première impression

Un appartement-terrasse récemment rénové d'environ 78 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 d'une situation privilégiée à proximité du Nürburgring, circuit automobile de renommée mondiale. Les passionnés de course automobile seront au paradis, pouvant 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, idéaux pour de longues randonnées et des 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 emplacement privilégié. Une place de parking ou un garage est également disponible en option. Un nouveau certificat de performance énergétique sera délivré suite à l'installation d'un nouveau système de chauffage et de nouvelles fenêtres. Cet appartement-terrasse offre un ensemble attrayant grâce à sa superficie, son emplacement et ses prestations. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

**CODE DU BIEN: 24315009 - 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 gegen Aufpreis auf einen Stell- oder Garagenplatz.

**CODE DU BIEN: 24315009 - 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: 24315009 - 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.

**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.

**CODE DU BIEN: 24315009 - 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)