Bad Neuenahr-Ahrweiler

Familiengeführtes Weingut mit einzigartiger Architektur am Rotweinwanderweg

CODE DU BIEN: 24315012

SURFACE HABITABLE: ca. 413 m^2 • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 12.632 m^2

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- 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: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24315012
Surface habitable	ca. 413 m²
Pièces	15
Chambres à coucher	10
Salles de bains	6
Année de construction	1979
Place de stationnement	27 x surface libre

Prix d'achat	Sur demande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 1.373 m²
Modernisation / Rénovation	1999
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 960 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.04.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Une première impression

Diese einzigartige Immobilienoption bietet eine Kombination aus Wohnkomfort und landwirtschaftlichem Erwerb und richtet sich insbesondere an Interessenten des Weinbaus. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 12.632 m² in exponierter, seltener Lage direkt am bekannten und romantischen Rotweinwanderweg der zu jeder Jahreszeit ein Ausflug wert ist. Mit insgesamt 15 Zimmern, darunter 10 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für diverse Nutzungsvarianten von privater Wohnnutzung bis zu kommerziellen Interessen. Ursprünglich im Jahr 1977 erbaut, wurde das Anwesen bis heute liebevoll in Familienhand betrieben. Der entscheidende Umbau im Jahr 1999 beinhaltete eine umfangreiche Modernisierung und Sanierung, durch die die Hauptwohnung und eine Vinothek angebaut wurden. Auch die Gestaltung der Terrasse und die Neugestaltung der Ferienwohnungen wurden in diesem Zuge vorgenommen. Die im Jahr 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank gestartete Immobilie zieht auch heute noch Genießer edler Weine an, die den direkten Zugang zum Rotweinwanderweg und die besondere Ruhe in den Weinbergen schätzen. Das großzügige Anwesen ist geprägt von seiner inspirierten Architektur, die durch organische Formen und fröhliche, einladende Farben besticht. Durch umfassende Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach wurde das Anwesen harmonisch in die natürliche Umgebung eingebunden. Mittelpunkt ist die helle, freundliche Eignerwohnung, die den Bewohnern ein komfortables Wohnerlebnis bietet. Ergänzend stehen drei gemütliche, vollausgestattete Ferienwohnungen für Gäste oder als zusätzliche Einkommensquelle zur Verfügung. Eine Einliegerwohnung ergänzt das umfassende Raumkonzept der Immobilie. Für die Herstellung der Weine aus den eigenen Weinbergen stehen große Lagerhallen und Produktionsflächen bereit, die durch einen eigenen Shop in Form einer stilvollen Vinothek abgerundet werden. Der Gastronomiebetrieb, mit vollausgestatteter Küche und Sitzmöglichkeiten innen und außen, eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Veranstaltungen oder einen gastronomischen Betrieb. Die umgebenden eigenen Weinberge unterstreichen das Potenzial dieses Objekts zusätzlich. Weitere Flächen können bei Bedarf erworben werden. Frisches Wasser liefert ein hauseigener Brunnen, während die Beheizung über eine effiziente Pellet-Heizung sowie teilweise eine moderne Fußbodenheizung erfolgt. (Energieausweis in Erstellung.) Das gepflegte Anwesen eignet sich besonders für Investoren, die ein Objekt suchen, das bereits modernisiert und in gutem Zustand ist, gleichzeitig aber viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung bietet. Die Kombination von Wohnkomfort und Zweckmäßigkeit bietet ein umfassendes Nutzungsspektrum, das über die Jahre hinweg bestehen bleibt. Ein Besichtigungstermin bringt Ihnen ein Gefühl

dafür, ob diese außergewöhnliche Immobilie Ihre Anforderungen erfüllt. Wenn Sie schon immer den Traum vom eigenen Wein und Weingut träumen, zögern Sie nicht und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Détails des commodités

- Erbaut 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank
- Bis heute in Familienhand
- Direkt am Rotweinwanderweg
- 1999 Umfangreicher An- und Umbau
- Inspiriert durch besonderer Architektur
- Organische Formen und fröhliche Farben
- Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach zur harmonischen Einbindung des Anwesens in die Natur
- Helle, freundliche Eignerwohnung
- 3 gemütliche, vollausgestattete Ferienwohnungen
- Einliegerwohnung
- Große Lagerhallen und Produktionsflächen inklusive eigenem Shop (Vinothek)
- Vollausgestatteter Gastronomiebetrieb inkl. Küche, Bestuhlung innen und außen
- Eigene Weinberge rund um das Anwesen
- Frischwasser vom hauseigenen Brunnen
- Pellet-Heizung

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tout sur l'emplacement

Das Weingut befindet sich unweit der Stadt Bad Neuenahr - Ahrweiler im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die hier angebotene Liegenschaft ist oberhalb des Ahrtales direkt an dem bekannten Rotweinwanderweg und bei Weinliebhabern sowie bei Wanderern gleichermaßen bekannt. Bereits im 12. Jahrhundert hat man sich hier der edlen Trauben zur Weigewinnung verschrieben. Die ältesten Weinterrassen und das älteste Weinhaus des Ahrtales sind hier zu finden. Hier können Sie sich zukünftig ganz Ihrer Passion des Weinabbaus widmen und in die Fußstapfen der Familie treten, die seit den 70er Jahren hier ihr neues Zuhause gefunden hat. Hier muss man sich einfach wohlfühlen. Wer hier oben ankommt wird sofort von der Ruhe eingefangen. Der Blick ins Tal und über die Weinberge – immer wieder neu, immer wieder schön; einfach Entschleunigung pur! Trotz der Alleinlage, inmitten der Weinberge erreichen Sie Bad Neuenahr-Ahrweiler in ca. 10 Minuten mit dem Auto und damit alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Schulen und Medizinische Versorgung. Durch die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A 61, A 565 und A 573 sind die Großstädte Bonn, Köln und Koblenz zwischen 35 und 50 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr durch das Ahrtal ist noch im Wiederaufbau. Derzeit ist die Bahnstrecke bis Walporzheim wieder von der Bahn befahrbar und verbindet so Bad Neuenahr mit Bonn, Köln und Koblenz. Mit Hochdruck wird an der Wiederherstellung der durch die Flut zerstörten Brücken gearbeitet Auch wenn nach der Flutkatastrophe noch nicht alles wieder hergestellt ist, erfreut sich die Region nach wie vor großer Beliebtheit.

CODE DU BIEN: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 377.60 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 33.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com