Bad Neuenahr-Ahrweiler

PREISSENKUNG! Stilvolle Galerie-Wohnung in attraktiver Lage

CODE DU BIEN: 24315022

PRIX D'ACHAT: 268.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 89 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24315022
Surface habitable	ca. 89 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	268.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.12.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	168.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Une première impression

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung aus dem Baujahr 1992, die sich in einem erstklassigen Zustand befindet. Die Immobilie wurde 2022 modernisiert und bietet eine Wohnfläche von etwa 89 m². Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf lichtdurchflutete Räume und ein gehobenes Wohnambiente legen.

Die drei Zimmer dieser Wohnung bieten eine durchdachte Aufteilung. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie, der durch große Fensterfronten besonders viel Tageslicht erhält. Der Wohnraum schafft damit eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz und Stauraum, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Ankleidezimmer, das zusätzlichen Stauraum für Kleidung und Accessoires bietet und für eine aufgeräumte Wohnsituation sorgt. Das Schlafzimmer ist groß genug, um ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbelstücke unterzubringen.
Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche, was ein hohes Maß an Komfort bietet.

Die clevere Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnstruktur und ein harmonisches Ambiente. Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein.
Die Wohnung wird zentral beheizt, was für eine angenehme und effiziente Wärmeversorgung sorgt.
Zudem gehört ein Außenstellplatz zur Immobilie, sodass Sie bequem am Haus parken können.

Die Lage der Wohnung bietet die ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnlage besonders attraktiv macht.

Der Energieausweis wird zwecks neuer Heizung neu erstellt und nachgereicht.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den

Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tout sur l'emplacement

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtals. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Sport, Freizeit, Behörden, Kultur und Wellness. Viele fleißige Helfer arbeiten derzeit daran, dass Bad Neuenahr-Ahrweiler und das angrenzende Ahrtal sich bald wieder so wunderschön wie einst seinen Bewohnern und Besuchern präsentieren kann.

Die idyllische Stadt bietet außerdem hervorragende Verkehrsanbindungen in Richtung Köln/Bonn oder Koblenz durch seinen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn 61 sowie sehr gute Anschlüsse im öffentlichen Personennahverkehr mit Bahn und Bus.

Erleben Sie Lebensqualität und Wohlbefinden in einer Stadt mit allerbester Infrastruktur - kurze Wege egal wohin, 1a Verkehrsanbindung zur A 61/ B9 - NONSTOP mit dem Zug von Bad Neuenahr mit der Ahrtalbahn nach Bonn/Hbf. - öffentliche Verkehrsmittel.

CODE DU BIEN: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2028.
Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24315022 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Contact

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

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

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

www.von-poll.com