

Leimbach

# \*Εκσυγχρονισμένο διαμέρισμα ισογείου κοντά στο Nürburgring με γκαράζ\*

Αριθμός ακινήτου: 24315011



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 230.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 96 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24315011	Τιμή αγοράς	230.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 96 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2024
Έτος κατασκευής	1972	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ, 18000 EUR (Πώληση)	Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	164.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	31.05.2031	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2012

Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ένα πρόσφατα ανακαινισμένο ισόγειο διαμέρισμα με περίπου 96 τ.μ. χώρου διαβίωσης είναι τώρα διαθέσιμο για πρώτη χρήση. Βρίσκεται κοντά στη θρυλική πίστα Nürburgring, το ακίνητο είναι ιδανικό για τους λάτρεις του μηχανοκίνητου αθλητισμού ή για όσους εκτιμούν τη γραφική περιοχή του Άιφελ. Το διαμέρισμα διαθέτει τρία δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων δύο ευρύχωρων υπνοδωματίων και ενός φιλόξενου σαλονιού, ιδανικό για χαλάρωση. Η γενναιόδωρη διαρρύθμιση προσφέρει ευέλικτες επιλογές διαβίωσης και δημιουργεί μια ευχάριστη ατμόσφαιρα. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το πλήρως ανακαινισμένο εσωτερικό, που δίνει στο διαμέρισμα μια σύγχρονη και καλοδιατηρημένη εμφάνιση. Τα μοντέρνα δάπεδα και τα υλικά υψηλής ποιότητας συμβάλλουν σε μια κομψή εμπειρία διαβίωσης. Ένα νέο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης θα εκδοθεί λόγω της εγκατάστασης νέου συστήματος θέρμανσης και παραθύρων, το οποίο θα παρέχεται κατόπιν αιτήματος. Η τοποθεσία του ακινήτου στο ισόγειο καθιστά την πρόσβαση ιδιαίτερα βολική. Ένα επιπλέον πλεονέκτημα είναι το γκαράζ που περιλαμβάνεται, παρέχοντας άφθονο χώρο για το όχημά σας και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το διαμέρισμα επωφελείται από την εγγύτητά του στο Nürburgring, έναν παγκοσμίου φήμης χώρο μηχανοκίνητου αθλητισμού. Οι λάτρεις του μηχανοκίνητου αθλητισμού θα βρεθούν στον παράδεισο εδώ, βιώνοντας από πρώτο χέρι την ατμόσφαιρα και τον ενθουσιασμό των αγώνων. Οι λάτρεις της φύσης θα ενθουσιαστούν επίσης από την γύρω περιοχή του Άιφελ, με το γραφικό τοπίο της, ιδανικό για μεγάλες πεζοπορίες και εξερευνήσεις. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για άτομα που διαμένουν μόνοι, ζευγάρια ή μικρές οικογένειες που αναζητούν ένα μοντέρνο, ανακαινισμένο σπίτι σε μια ελκυστική τοποθεσία. Με το μέγεθος, την τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά του, αυτό το διαμέρισμα στο ισόγειο προσφέρει ένα συναρπαστικό πακέτο. Κλείστε ραντεβού για επίσκεψη σήμερα.

**Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24315011 - 53518 Leimbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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