

Leimbach

# \*Μοντέρνο ρετιρέ διαμέρισμα κοντά στο Nürburgring\*

Αριθμός ακινήτου: 24315009



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 192.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 78 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 53518 Leimbach**

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

**Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 53518 Leimbach**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24315009	Τιμή αγοράς	192.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 78 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2023
Πάτωμα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1972		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 8000 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 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

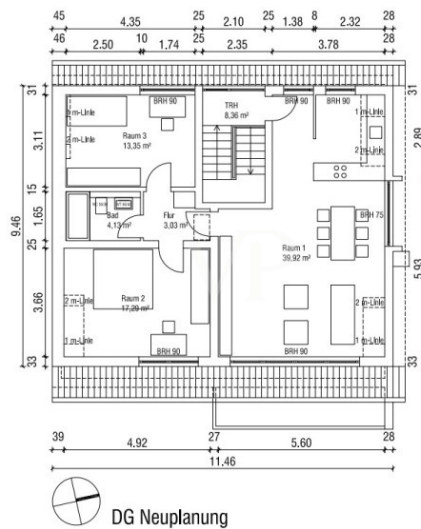
Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 53518 Leimbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 53518 Leimbach

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 53518 Leimbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ένα πρόσφατα ανακαινισμένο ρετιρέ διαμέρισμα με περίπου 78 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. Το διαμέρισμα επωφελείται από την εγγύτητά του στο Nürburgring, έναν παγκοσμίου φήμης χώρο μηχανοκίνητου αθλητισμού. Οι λάτρεις των αγώνων θα βρεθούν στον παράδεισο, βιώνοντας την ατμόσφαιρα και τον ενθουσιασμό των αγώνων από πρώτο χέρι. Οι λάτρεις της φύσης θα βρουν επίσης πολλά να απολαύσουν στην γύρω περιοχή του Άιφελ, με το γραφικό τοπίο της ιδανικό για μεγάλες πεζοπορίες και εξερευνήσεις. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για άτομα, ζευγάρια ή μικρές οικογένειες που αναζητούν ένα μοντέρνο, ανακαινισμένο σπίτι σε μια ελκυστική τοποθεσία. Διατίθεται επίσης θέση στάθμευσης ή γκαράζ με επιπλέον χρέωση. Θα εκδοθεί νέο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης λόγω της εγκατάστασης νέου συστήματος θέρμανσης και παραθύρων. Συνολικά, αυτό το ρετιρέ διαμέρισμα προσφέρει ένα ελκυστικό πακέτο με το μέγεθος, την τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά του. Κλείστε ραντεβού για επίσκεψη σήμερα.

**Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 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.

Wahlweise besteht ebenfalls die Möglichkeit gegen Aufpreis auf einen Stell- oder Garagenplatz.

**Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 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: 24315009 - 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.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24315009 - 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)