

Adenau

## **\*Eifel-hegység: 3 családi ház, csarnokok és autóbeállók Adenauban\***

**VP azonosító: 23315004**



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

**VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 357 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.776 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 23315004               |
| Hasznos lakótér       | ca. 357 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 16                     |
| Fürdoszobák           | 4                      |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Beálló, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | Igény szerint                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1977                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély                                       |

**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Tűzhely       |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.04.2033    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 215.90 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2008                    |



**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Az ingatlan



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



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



**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Az első benyomás

Egykori ipari terület eladó Adenau belvárosában. Az ingatlan három családi házból áll, amelyek közül kettő már bérbe van adva. Az egyik házhoz örökös lakhatási jog tartozik a tulajdonos számára, de ez alku tárgya. Ezenkívül a sokoldalú ingatlan egy nagy raktárat és két kisebb raktárat is kínál, amelyek mindegyike szintén bérbe van adva. Összesen kilenc kocsibeállóval, dupla garázzsal, muhelyvel és bőséges nyitott parkolóhellyel az ingatlan ideális befektetők vagy nagy járműflottával rendelkező tulajdonosok számára. Az ingatlan vonzó lehetőséget kínál arra, hogy kihasználja a különböző iparágakból származó sokszínű bérleti bázis elonyeit. A Nürburgringhez való közelsége érdekes kontrasztot teremt, és népszerű úti céllá teszi az ingatlant a motorsport-rajongók számára. A modern Grand Prix versenypálya és a legendás Nordschleife mindössze néhány kilométerre található. Az ingatlan kiváló helyen található Adenau belvárosában, üzletek és éttermek könnyű sétára. Az ingatlan bőséges helyet kínál a benne rejlő lehetőségek teljes kihasználásához. Az ingatlan részletei tartalmazzák a jobb jellemzőket, mint például a méret, a helyszín, az elrendezés és a szolgáltatások. Felkeltette ez az érdeklődését? Ne habozzon kapcsolatba lépni velünk, várjuk megkereséseit.

**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Minden a helyszínról

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 Kindergarten, alle Schularten, einschließlich Fachoberschule und Gymnasium.

Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung.

**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2033.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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.



**VP azonosító: 23315004 - 53518 Adenau**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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