

Leimbach

# \*Modernizált földszinti lakás a Nürburgring közelében garázzsal\*

VP azonosító: 24315011



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

VÉTELÁR: 230.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach**

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

VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach

## Áttekintés

VP azonosító	24315011
Hasznos lakótér	ca. 96 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 18000 EUR (Eladó)

Vételár	230.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach**

## **Áttekintés: Energia adatok**

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.05.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	164.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach**

## Az első benyomás

Egy újonnan felújított, körülbelül 96 m<sup>2</sup>-es földszinti lakás most először bérelhető. A legendás Nürburgring közelében található ingatlan ideális a motorsport szerelmeseinek vagy azoknak, akik értékelik a festői Eifel régiót. A lakás három szobával rendelkezik, köztük két tágas hálószobával és egy hangulatos nappalival, amely tökéletes a kikapcsolódásra. A nagyvonalú elrendezés sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál és kellemes hangulatot teremt. Különös előny a teljesen felújított belső tér, amely modern és jól karbantartott megjelenést kölcsönöz a lakásnak. A modern padlóburkolat és a kiváló minőségű anyagok hozzájárulnak az ízléses lakhatási élményhez. Az új fűtési rendszer és ablakok beépítése miatt új energiahatékonysági tanúsítványt állítunk ki, amelyet kérésre biztosítunk. Az ingatlan földszinti elhelyezkedése különösen kényelmessé teszi a hozzáférést. További előny a benne foglalt garázs, amely bőséges helyet biztosít a jármű számára és extra tárolóhelyet. A lakás előnye a Nürburgring, egy világhíru motorsport-helyszín közelsége. A motorsport szerelmesei itt paradicsomban találják magukat, és első kézből tapasztalják meg a versenyek hangulatát és izgalmát. A természet szerelmeseit a környező Eifel régió is el fogja ragadtatni, festői tájaival, amelyek tökéletesek a hosszú túrákhoz és felfedezésekhez. Ez az ingatlan ideális egyedülállóknak, pároknak vagy kisebb családoknak számára, akik modern, felújított otthonot keresnek vonzó helyen. Méretével, elhelyezkedésével és adottságaival ez a földszinti lakás vonzó csomagot kínál. Foglaljon időpontot a megtekintésre még ma!

**VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach**

## **Részletes felszereltség**

**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.**

**VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 24315011 - 53518 Leimbach**

## **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)**