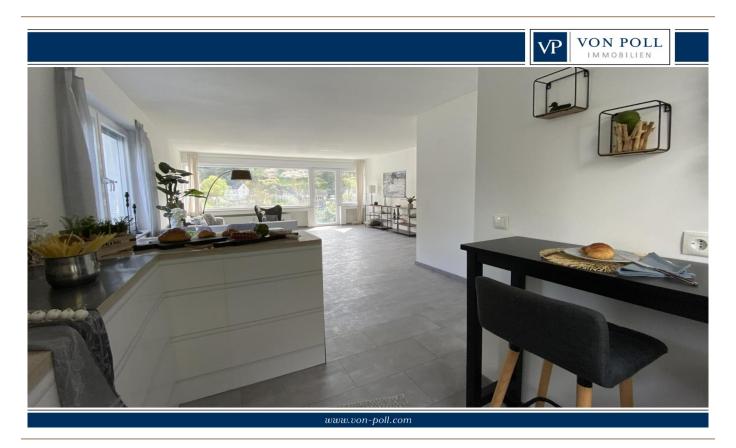


Leimbach

Moderne Eigentumswohnung in der Nähe des Nürburgrings mit Garage

VP azonosító: 24315010



VÉTELÁR: 226.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m² • SZOBÁK: 3



Áttekintés
Az ingatlan
Áttekintés: Energia adatok
Az elso benyomás
Részletes felszereltség
Minden a helyszínrol

További információ / adatok

Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	24315010
Hasznos lakótér	ca. 96 m ²
Emelet	1
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)

226.000 EUR
Emelet
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2024
Teljesköruen felújított
Szilárd
Erkély



Áttekintés: Energia adatok

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

Energetikai tanúsítvány
164.40 kWh/m²a
F
2012

























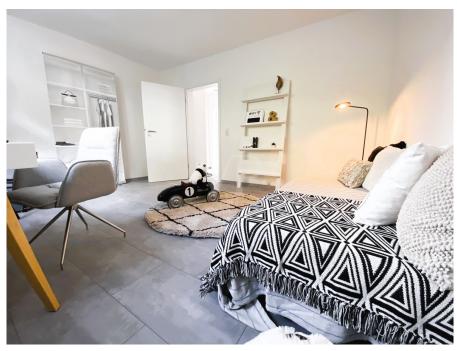


















Az elso benyomás

Zum Erstbezug steht eine modernisierte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des legendären Nürburgrings und ist ideal für Motorsport-Enthusiasten oder Liebhaber der malerischen Eifelregion.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein freundliches Wohnzimmer zum Entspannen und Wohlfühlen. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig renovierte Ausstattung, die der Wohnung ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Moderne Bodenbeläge und hochwertige Materialien sorgen für ein geschmackvolles Wohngefühl.

Die Wohnung profitiert von ihrer Nähe zum Nürburgring, der weltweit als bekannter Motorsportort gilt. Hier kommen Rennsportbegeisterte voll auf ihre Kosten und können hautnah die Atmosphäre und Spannung der Rennen erleben. Auch Naturliebhaber kommen in der umliegenden Eifelregion auf ihre Kosten, denn hier erstreckt sich eine malerische Landschaft, die zu ausgiebigen Wanderungen und Erkundungstouren einlädt.

Das Objekt eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine moderne und renovierte Immobilie in einer attraktiven Lage suchen.

Der Energieausweis wird zwecks neuer Heizung und Fenster neu erstellt und nachgereicht.

Insgesamt bietet diese Etagenwohnung mit ihrer Größe, Lage und Ausstattung ein attraktives Angebot. Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin.



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.

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



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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 164.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com