

Leimbach

Modern penthouse lakás a Nürburgring közelében

VP azonosító: 24315009



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 192.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24315009 - 53518 Leimbach

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

VP azonosító: 24315009 - 53518 Leimbach

Áttekintés

VP azonosító	24315009
Hasznos lakótér	ca. 78 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 8000 EUR (Eladó)

Vételár	192.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 24315009 - 53518 Leimbach

Áttekintés: Energia adatok

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

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	164.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

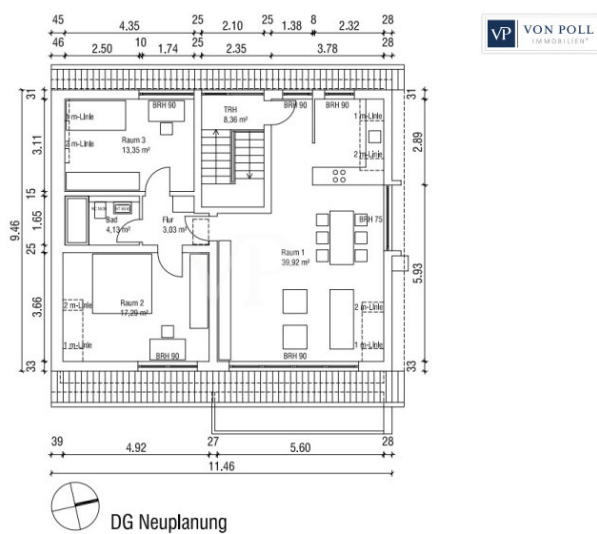
VP azonosító: 24315009 - 53518 Leimbach

Az ingatlan



VP azonosító: 24315009 - 53518 Leimbach

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24315009 - 53518 Leimbach

Az első benyomás

Egy újonnan felújított, körülbelül 78 m²-es penthouse lakás most eloször bérelhető. A legendás Nürburgring közelében található ingatlan ideális a motorsport rajongóinak vagy azoknak, akik értékelik a festői Eifel régiót. A lakás három szobával rendelkezik, köztük két tágas hálósobával 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 padlóburkolatok és a kiváló minőségű anyagok hozzájárulnak az ízléses lakhatási élményhez. A lakás előnye a Nürburgring, a világhíru motorsport helyszín közelsége. A versenyzés szerelmesei paradicsomban találják magukat, ahol első kézből tapasztalhatják meg a versenyek hangulatát és izgalmát. A természet szerelmesei is számos élvezetet találnak a környező Eifel régióban, festői tájaival, amelyek tökéletesek hosszú túrákhoz és felfedezésekhez. Ez az ingatlan ideális egyedülállóknak, pároknak vagy kis családok számára, akik modern, felújított otthont keresnek vonzó helyen. Parkolóhely vagy garázs is bérelhető felár ellenében. Az új futási rendszer és ablakok beszerelése miatt új energiahatékonysági tanúsítványt állítanak ki. Összességében ez a penthouse lakás vonzó csomagot kínál méretével, elhelyezkedésével és tulajdonságaival. Egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma.

VP azonosító: 24315009 - 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.

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

VP azonosító: 24315009 - 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: 24315009 - 53518 Leimbach

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24315009 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com