

Adenau

## \*Paesaggio dell'Eifel: 3 case unifamiliari, capannoni e posti auto coperti ad Adenau\*

*Codice oggetto: 23315004*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 357 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.776 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23315004
Superficie netta	ca. 357 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Bagni	4
Garage/Posto auto	4 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1977
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	215.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.04.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



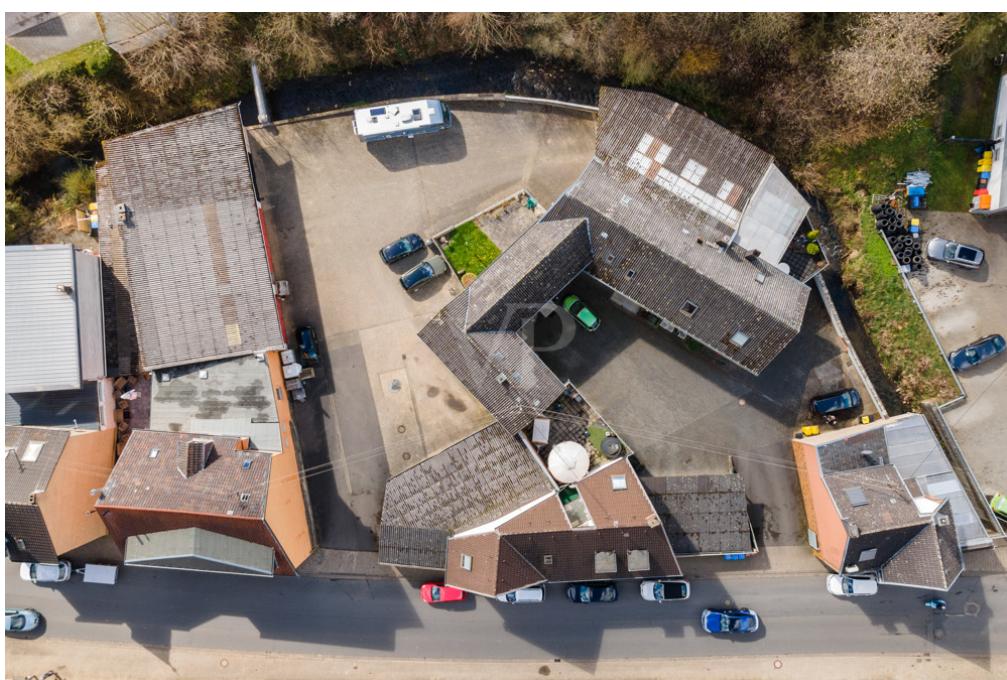
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau

## La proprietà



**Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau**

## Una prima impressione

Un ex sito industriale nel centro di Adenau è in vendita. La proprietà comprende tre case unifamiliari, due delle quali sono già affittate. Una delle case ha un diritto di residenza vitalizia per il proprietario, ma questo è negoziabile. Inoltre, la proprietà versatile offre un ampio magazzino e due magazzini più piccoli, tutti affittati. Con un totale di nove posti auto coperti, un garage doppio, un'officina e un ampio parcheggio scoperto, la proprietà è ideale per investitori o proprietari con un ampio parco veicoli. L'immobile offre un'interessante opportunità di beneficiare di una base di inquilini diversificata in diversi settori. La sua vicinanza al Nürburgring offre un interessante contrasto e rende la proprietà una destinazione popolare per gli appassionati di sport motoristici. Il moderno circuito del Gran Premio e la leggendaria Nordschleife sono a pochi chilometri di distanza. L'immobile è situato in un'ottima posizione nel centro di Adenau, a pochi passi da negozi e ristoranti. L'immobile offre ampio spazio per sfruttare appieno il suo potenziale. I dettagli dell'immobile includono le sue caratteristiche principali, come dimensioni, posizione, disposizione e servizi. Ha suscitato il tuo interesse? Non esitate a contattarci, saremo lieti di rispondere alle vostre richieste.

**Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 23315004 - 53518 Adenau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0  
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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