

Leimbach

Appartamento al piano terra modernizzato vicino al Nürburgring con garage

Codice oggetto: 24315011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

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

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24315011	Prezzo d'acquisto	230.000 EUR
Superficie netta	ca. 96 m²	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riquilificazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Anno di costruzione	1972	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage, 18000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	164.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2031	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

La proprietà



Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

La proprietà



Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

La proprietà



Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

La proprietà



Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

La proprietà



Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

Una prima impressione

Un appartamento al piano terra recentemente ristrutturato, con una superficie abitabile di circa 96 m², è ora disponibile per il primo utilizzo. Situato vicino al leggendario Nürburgring, l'immobile è ideale per gli appassionati di sport motoristici o per coloro che apprezzano la pittoresca regione dell'Eifel. L'appartamento dispone di tre locali, tra cui due spaziose camere da letto e un accogliente soggiorno perfetto per il relax. L'ampia disposizione degli spazi offre soluzioni abitative versatili e crea un'atmosfera piacevole. Un punto di forza particolare è l'interno completamente ristrutturato, che conferisce all'appartamento un aspetto contemporaneo e curato. Pavimenti moderni e materiali di alta qualità contribuiscono a un'esperienza abitativa di grande gusto. Un nuovo certificato di prestazione energetica verrà rilasciato a seguito dell'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento e di nuovi infissi, disponibile su richiesta. La posizione dell'immobile al piano terra rende l'accesso particolarmente comodo. Un ulteriore vantaggio è il garage incluso, che offre ampio spazio per il vostro veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. L'appartamento beneficia della sua vicinanza al Nürburgring, un circuito automobilistico di fama mondiale. Gli appassionati di sport motoristici si troveranno in un paradiso, vivendo in prima persona l'atmosfera e l'emozione delle gare. Gli amanti della natura saranno entusiasti anche della circostante regione dell'Eifel, con i suoi pittoreschi paesaggi perfetti per lunghe escursioni ed esplorazioni. Questa proprietà è ideale per single, coppie o piccole famiglie in cerca di una casa moderna e ristrutturata in una posizione privilegiata. Grazie alle sue dimensioni, alla sua posizione e alle sue caratteristiche, questo appartamento al piano terra offre un pacchetto davvero interessante. Prenotate una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24315011 - 53518 Leimbach

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