

Bad Neuenahr-Ahrweiler

## **\*\*Una casa accogliente con vista\*\***

*Codice oggetto: 25315013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25315013
Superficie netta	ca. 75 m²
Piano	6
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	112.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà





**Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Una prima impressione

Modernes Wohnen mit Stil und Komfort

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus erwartet Sie diese frisch modernisierte Eigentumswohnung, die mit einer hochwertigen Ausstattung, einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre begeistert.

Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung. Hier können Sie entspannte Stunden genießen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen. Der Balkon, ausgestattet mit einer Markise, lädt zum Verweilen ein und bietet einen erholsamen Rückzugsort.

Die neue, elegante Einbauküche überzeugt nicht nur durch ihr stilvolles Design, sondern auch durch ihre Funktionalität – ideal für alle, die Kochen lieben und Wert auf Qualität legen.

Das Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon, sorgt für erholsamen Schlaf und eine ruhige Atmosphäre.

Im modernen Badezimmer erwarten Sie eine großzügige, begehbare Dusche und geschmackvolle Sanitärelemente. Ein zweites, kleines Bad wurde zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum umgestaltet, in dem Waschmaschine und Trockner Platz finden. Auf Wunsch lässt sich dieser Raum jederzeit wieder als Gäste-WC nutzen.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich insgesamt in sehr gepflegtem Zustand und bietet neben einem Aufzug auch einen eigenen Kellerraum. Ein Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, dennoch verkehrsgünstigen Lage, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Bei Interesse oder für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung

**Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Tutto sulla posizione

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtals. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Sport, Freizeit, Behörden, Kultur und Wellness. Viele fleißige Helfer arbeiten derzeit daran, dass Bad Neuenahr-Ahrweiler und das angrenzende Ahrtal sich bald wieder so wunderschön wie einst seinen Bewohnern und Besuchern präsentieren kann.

Die idyllische Stadt bietet außerdem hervorragende Verkehrsanbindungen in Richtung Köln/Bonn oder Koblenz durch seinen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn 61 sowie sehr gute Anschlüsse im öffentlichen Personennahverkehr mit Bahn und Bus.

Erleben Sie Lebensqualität und Wohlbefinden in einer Stadt mit allerbesten Infrastruktur - kurze Wege egal wohin, 1a Verkehrsanbindung zur A 61/ B9 - NONSTOP mit dem Zug von Bad Neuenahr mit der Ahrtalbahn nach Bonn/Hbf. - öffentliche Verkehrsmittel.

**Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## 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](mailto: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)