

Bad Neuenahr-Ahrweiler

Architektur trifft Natur: Farbenfrohes Weinbau[leben] mit Aussicht und Sonne

Número da propriedade: 24315012



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 413 m² • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 30.000 m²

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Numa vista geral

Número da propriedade	24315012
Área	ca. 413 m ²
Quartos	15
Quartos	10
Casas de banho	6
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	27 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	Sob consulta
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 1.373 m ²
Modernização / Reciclagem	1999
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 960 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011
Certificado Energético válido até	22.04.2035		
Aquecimento	Pellet-Fuelled		

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

O imóvel



Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

O imóvel



Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

O imóvel



Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

O imóvel



Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

O imóvel



Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

O imóvel



Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

O imóvel



Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Uma primeira impressão

Im Herzen einer traditionsreichen Weinregion und direkt am bekannten Rotweinwanderweg präsentiert sich dieses gepflegte Weingut mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 413 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 30.000 m². Die Liegenschaft bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus architektonischer Individualität, vielseitiger Nutzbarkeit und naturnaher Umgebung. Das Anwesen wurde 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank errichtet.

Die Immobilie besticht durch ihre großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Die Hauptwohnung sowie die Vinothek wurden im Jahr 1999 im Zuge einer umfassenden Modernisierung angebaut. Im Rahmen dieser Arbeiten erfolgte zudem die Neugestaltung der Sonnenterrasse sowie die Umgestaltung und Ausstattung der Ferienwohnungen. Die Anlage fügt sich dank umfangreicher Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach harmonisch in die umgebende Naturlandschaft ein.

Ein besonderes Highlight stellt die Vinothek dar – hier können Gäste die eigenen Weinkreationen in einem repräsentativen Rahmen verkosten und erwerben. Der vollausgestattete Gastronomiebetrieb mit moderner Küche sowie Innen- und Außenbestuhlung ergänzt das Angebot. Die Gestaltung der Terrasse lädt mit großzügigen Sitzbereichen und Ausblick in die Weinberge zum Verweilen ein.

Die markante Fassade und die runde, organische Architektur verleihen dem Anwesen seinen einmaligen und unverwechselbaren Charakter. Die zahlreichen, teils runden Fensterfronten sorgen in den Wohnbereichen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in die Weinberge und Natur.

Für Gäste stehen vollständig ausgestattete Ferienwohnungen zur Verfügung – ideal für den touristischen Zuzug, aber auch für die persönliche Entfaltung. Separate Einliegerwohnungen erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Im Bereich Technik überzeugt die Immobilie durch Pellet- Zentralheizung und Fußbodenheizung. Darüber hinaus ist die Wasserversorgung über einen eigenen Brunnen gewährleistet. Zur Wirtschaftlichkeit tragen großzügige Lagerhallen und Produktionsflächen bei, auf denen neben dem Weinanbau auch die Weiterverarbeitung realisiert wird. Die zum Anwesen gehörenden Weinberge sind landschaftsprägend und garantieren erstklassige Voraussetzungen für den Weinbau.

Ein Weingut, das sowohl in seiner Funktionalität als auch in seinem Erscheinungsbild neue

Maßstäbe setzt. Investieren Sie in „flüssiges Gold“ und profitieren Sie von den zahlreichen Potenzialen dieser traditionsreichen und modernisierten Immobilie direkt am Rotweinwanderweg. Entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung.

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Detalhes do equipamento

Investieren Sie in 'flüssiges Gold'! Namhaftes Weingut am Rotweinwanderweg

- **Erbaut 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank**
- **Bis heute in Familienhand**
- **Direkt am Rotweinwanderweg**
- **1999 Umfangreicher An- und Umbau**
- **Inspiriert durch besonderer Architektur**
- **Organische Formen und fröhliche Farben**
- **Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach zur harmonischen Einbindung des Anwesens in die Natur**
- **Helle, freundliche Eignerwohnung**
- **3 gemütliche, vollausgestattete Ferienwohnungen**
- **Einliegerwohnung**
- **Große Lagerhallen und Produktionsflächen inklusive eigenem Shop (Vinothek)**
- **Vollausgestatteter Gastronomiebetrieb inkl. Küche, Bestuhlung innen und außen**
- **Eigene Weinberge rund um das Anwesen**
- **Frischwasser vom hauseigenen Brunnen**
- **Pellet-Heizung**

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tudo sobre a localização

Das Weingut befindet sich unweit der Stadt Bad Neuenahr - Ahrweiler im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die hier angebotene Liegenschaft ist oberhalb des Ahrtales direkt an dem bekannten Rotweinwanderweg und bei Weinliebhabern sowie bei Wanderern gleichermaßen bekannt.

Bereits im 12. Jahrhundert hat man sich hier der edlen Trauben zur Weigewinnung verschrieben. Die ältesten Weinterrassen und das älteste Weinhaus des Ahrtales sind hier zu finden.

Hier können Sie sich zukünftig ganz Ihrer Passion des Weinabbaus widmen und in die Fußstapfen der Familie treten, die seit den 70er Jahren hier ihr neues Zuhause gefunden hat. Hier muss man sich einfach wohlfühlen. Wer hier oben ankommt wird sofort von der Ruhe eingefangen. Der Blick ins Tal und über die Weinberge – immer wieder neu, immer wieder schön; einfach Entschleunigung pur!

Trotz der Alleinlage, inmitten der Weinberge erreichen Sie Bad Neuenahr-Ahrweiler in ca. 10 Minuten mit dem Auto und damit alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Schulen und medizinische Versorgung.

Durch die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A 61, A 565 und A 573 sind die Großstädte Bonn, Köln und Koblenz zwischen 35 und 50 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr durch das Ahrtal ist weitestgehend in Betrieb. Derzeit ist die Bahnstrecke bis Walporzheim wieder von der Bahn befahrbar und verbindet so Bad Neuenahr mit Bonn, Köln und Koblenz. Mit Hochdruck wird an der Wiederherstellung der durch die Flut zerstörten Brücken gearbeitet. Auch wenn nach der Flutkatastrophe noch nicht alles wieder hergestellt ist, erfreut sich die Region nach wie vor großer Beliebtheit.

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com