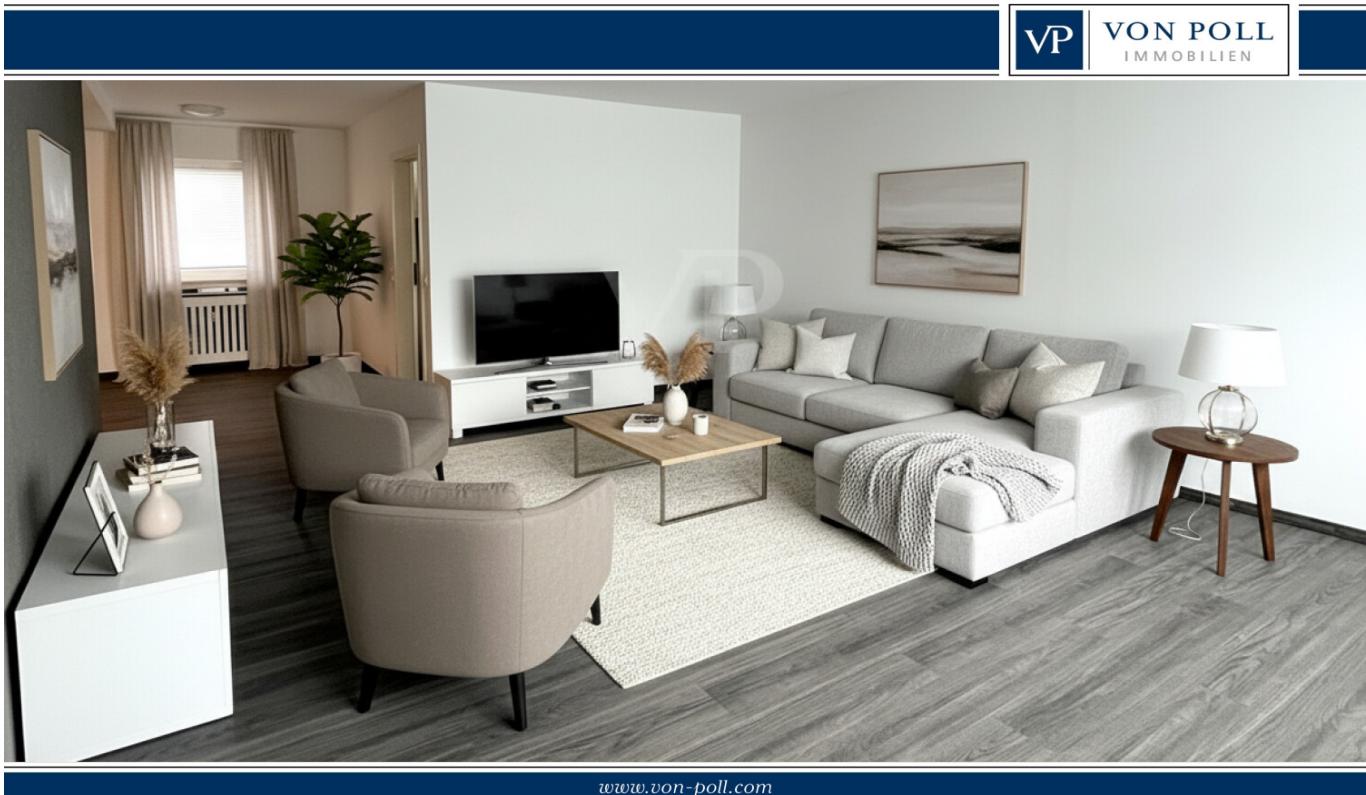


Bad Neuenahr-Ahrweiler

## \*\*Wohnliches Zuhause mit Ausblick\*\*

*Número da propriedade: 25315013*



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

PREÇO DE COMPRA: 236.000 EUR • ÁREA: ca. 75 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Numa vista geral

Número da propriedade	25315013
Área	ca. 75 m <sup>2</sup>
Piso	6
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	236.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.05.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Uma primeira impressão

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, begehbarer 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

Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Tudo sobre a localização

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 allerbeste 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.

Número da propriedade: 25315013 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Outras informações

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 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

Número da propriedade: 25315013 - 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](http://www.von-poll.com)