

Bad Neuenahr-Ahrweiler

**\*\* Exklusive, moderne Wohnung in Kurparknähe \*\***

Objektnummer: 24315005

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24315005
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergiebedarf	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ein erster Eindruck

Diese elegante Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz um Wohnräume wahr werden zu lassen. Das geräumige Wohn-/Esszimmer mit offener Küche lädt zu gemütlichem Essen ein. Das Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Badezimmer sorgt für eine ausreichende Privatsphäre. Ein weiteres Büro- / Gästezimmer bringt zusätzlich Platz für Sie selbst oder Ihre Gäste. Die großen bodentiefen Fensterelemente bieten von allen Wohn- und Schlafräumen den direkten Zugang zur Terrasse und dessen kleinen Garten, der für gemütliche Stunden einfach perfekt ist. Ein weiteres Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein zusätzlicher Abstellraum, ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden diese wunderschöne Wohnung ab. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen diese Immobilie, die vielleicht schon bald Ihnen ein neues Zuhause bietet, persönlich vorstellen zu dürfen!

Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ausstattung und Details

- \* Moderner Personenaufzug
- \* Sprechanlage mit Farb-Video-Display
- \* Fein-Steinzeugfliesen
- \* Erhöhter Schallschutz (im gesamten Objekt) gem. DIN 4109
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- \* Elektrisch bedienbare Rollläden
- \* Fenster mit Dreifachverglasung und Dreh-/Kippbeschläge, luftdicht und energiesparend
- \* Kontrollierte Belüftung
- \* Bodengleiche Dusche mit Echtglastür
- \* Energiesparendes Heizungssystem über Fernwärme/Energieeffizienzklasse KfW 70
- \* Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 62.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



Objektnummer: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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