Quiddelbach

# ** Harmonische Komposition aus Geschichte und Gegenwart am Nürburgring **

***Objektnummer: 25315005***

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,25 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 651 m²**

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**


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

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25315005 |
| Wohnfläche | ca. 129,25 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 359.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1993 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 26.02.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 318.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

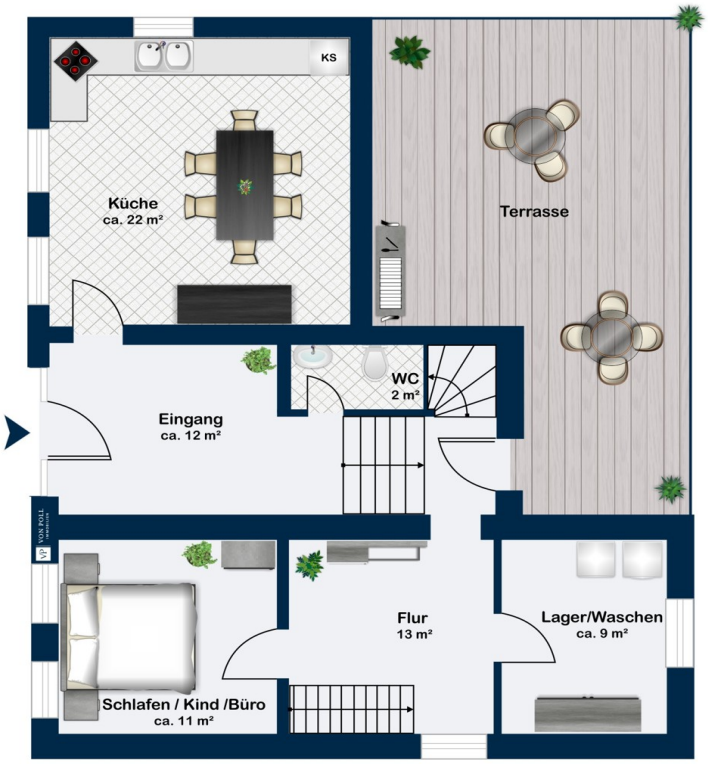
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

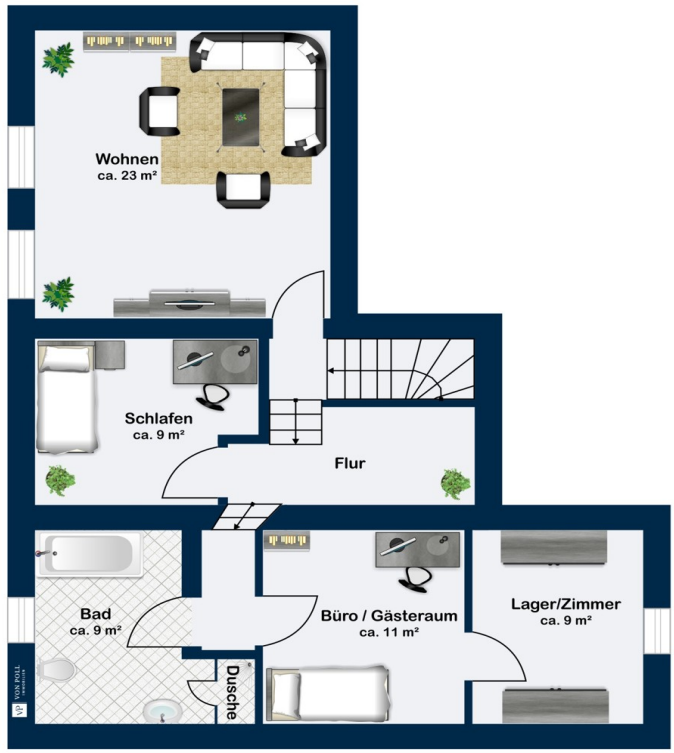
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Grundrisse




**Erdgeschoss/ Obergeschoss**




**Obergeschoss / Dachgeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1900, das 1993 umfassend modernisiert wurde. Diese charmante Immobilie besticht durch ihre attraktive Lage in direkter Nähe zum Nürburgring und bietet eine Wohnfläche von ca. 129,25 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 651 m². Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sieben Zimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Split-Level-Bauweise, die für eine offene und interessante Raumgestaltung sorgt. Der Wohnbereich beeindruckt durch die offene Deckenhöhe bis zum Giebel, was ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die integrierte Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Ein großes Carport bietet Platz für Fahrzeuge und weiteren Lagerbedarf. Die Immobilie wird durch eine Zentralheizung beheizt, die eine verlässliche Wärmeversorgung sichert.

Der Zustand des Hauses ist als modernisiert zu bezeichnen, wobei die letzte umfassende Modernisierung 1993 durchgeführt wurde. Die Bausubstanz besteht aus charakteristischem Bruchstein, was den traditionellen Charme der Immobilie unterstreicht.

Die Außenanlage des Hauses umfasst ein sonniges Grundstück, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine großzügige Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein und stellt einen idealen Platz für gemütliche Stunden dar.

Die Nähe zum Nürburgring bietet nicht nur Motorsportbegeisterten einen besonderen Reiz, sondern auch Naturfreunden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Region.

Diese Immobilie bietet ein ideales Zuhause für Familien, die das Landleben in Kombination mit der Nähe zu beliebten Freizeitmöglichkeiten schätzen. Eine Besichtigung ist nach Terminabsprache möglich und wird empfohlen, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem interessanten Wohnangebot zu verschaffen. Bei Interesse stehen wir gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser einladenden Immobilie und ihren vielfältigen Möglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Ausstattung und Details

- Erbaut ca. 1900 (kein Denkmalschutz)
- 1993 umfangreich modernisiert
- Bruchsteinhaus
- Einfahrt mit Innenhof
- Split-Level-Bauweise
- Zentralheizung
- Kaminanschluss
- großes Carport
- Terrasse
- Einbauküche
- offene Deckenhöhe im Wohnzimmer bis zum Giebel

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Alles zum Standort

Quiddelbach ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Adenau an.
Quiddelbach ist neben Nürburg, Breidscheid sowie Herschbroich einer von vier Orten, die innerhalb der Nordschleife des Nürburgrings liegen. Nach dem Ort ist der Streckenabschnitt „Quiddelbacher Höhe“ der Nordschleife benannt. 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 Landschaft durchwandern, sich ausruhen und erholen.

Die Stadt Adenau ist in 4 km erreichbar und liegt in einer einmalig reizvollen , von Wald, Feld und Wiesen geprägten, typischen Eifellandschaft.
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 sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Lebensmittelläden, Gaststätten, Hotels, Ärzten, und Apotheken zur Verfügung. So ist die schöne Eifelstadt ein Zentrum für Handel, Handwerk und Dienstleistungen, ein regional bekannter Einkaufsort mit traditionellen Wochenmarkt, aber auch Standort für zahlreiche öffentliche Einrichtungen.
Hierzu gehören unter anderem ein Kindergarten, alle Schularten sowie ein Gymnasium. Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung.

**Objektnummer: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 318.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25315005 - 53518 Quiddelbach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com