

Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Property ID: 24315005

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

At a glance

Property ID	24315005
Living Space	ca. 98 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2018
Type of parking	1 x Underground car park, 18000 EUR (Sale)

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	District heating
Energy certificate valid until	16.08.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	62.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

A first impression

Diese elegante Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 98 m² 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!

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Details of amenities

- * 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

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

All about the location

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtales. 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.

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 62.00 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 24315005 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com