Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig

# **Renovierte Wohnung mit großzügigen Außenbereichen und Weitblick: Modernes Wohnambiente genießen!**

***Número de propiedad: 24315024***

**PRECIO DE COMPRA:** 349.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 113,49 $m^2$ • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24315024 |
| Superficie habitable | ca. 113,49 m² |
| Piso | 3 |
| Habitaciones | 4 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1979 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 10000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 349.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023 |
| Estado de la propiedad | completamente restructurado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 5 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas natural ligero |
| Certificado energético válido hasta | 16.09.2028 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 179.20 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | F |
| Año de construcción según el certificado energético | 1979 |

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

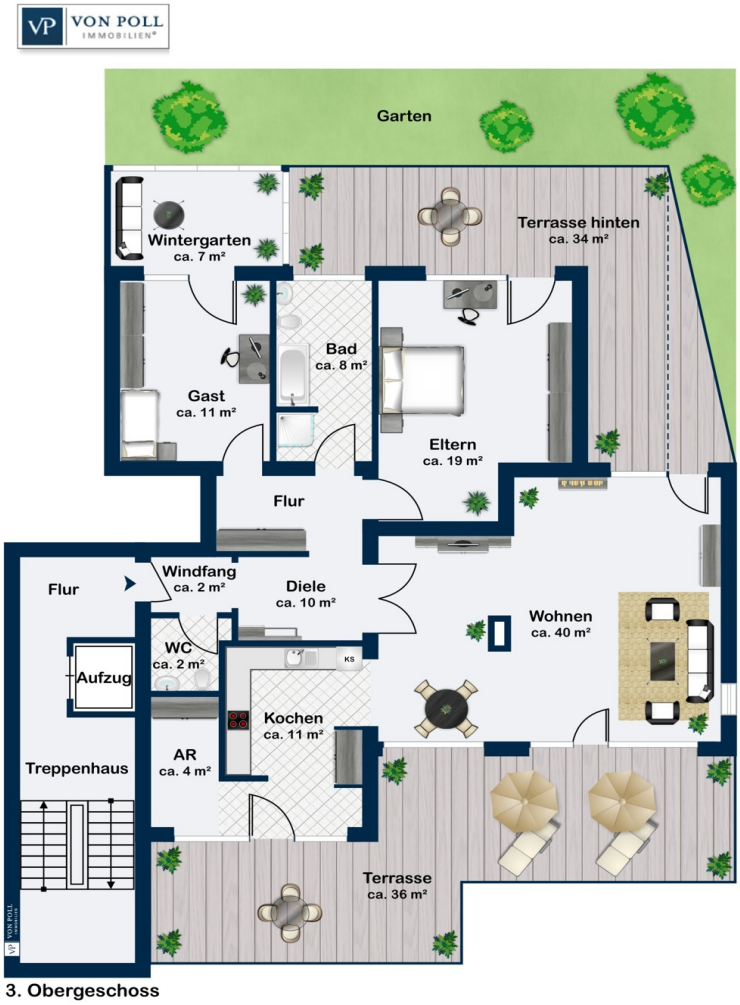
# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# Planos de planta




3. Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# Una primera impresión

Tauschen Sie Ihre Urlaubspläne gegen diese traumhafte Wohnung ein – auf den herrlichen Terrassen in Ihrem neuen Zuhause kann der Sommer kommen! Diese beeindruckende Eigentumswohnung präsentiert sich nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2023 im modernen, gehobenen Stil. Die Wohnfläche von ca. 113 m² verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer, einschließlich zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Besondere Highlights der Wohnung sind die zwei weiträumigen Balkone mit jeweils ca. 35 m² Fläche, die sich auf beiden Seiten der Wohnung erstrecken und entweder einen ungehinderten Blick ins Ahrtal oder ins Grüne mit natürlichem Baumschatten bieten. Der Wald-Garten auf der Rückseite steht zur exklusiven Nutzung der Bewohner zur Verfügung. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2023 wurden die Fenster durch dreifach verglaste Modelle mit integrierter Belüftung ersetzt, ausgenommen das Gästezimmer, welches durch einen vorgelagerten Wintergarten mit Doppelverglasung abgeschirmt ist. Dank der großen Fensterflächen ist die Wohnung hell und freundlich. Die Wohn- und Esszimmer, die Diele sowie die Bäder sind mit hochwertigem naturgeöltem Eichenparkett ausgestattet, was der Wohnung ein elegantes Ambiente verleiht. Die moderne Küche im Wert von ca. 15.000 Euro, ist mit namhaften Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Platz für Kochbegeisterte. Das Gebäude wurde im Jahr 1979 massiv auf einem insgesamt 1.536m² großen - für Bad Breisig typischem Hanggrundstück errichtet. Den Hauseingang erreicht man über einen Treppenaufgang, bevor der Aufzug Sie bequem in die oberste Etage bringt. Der Aufzug wurde zuletzt im Jahr 2020 generalüberholt. Die Zentralheizung, mit dem Baujahr 2003, wurde ebenfalls im Jahr 2020 umfassend überholt und liefert auch an kalten Tagen wohltuende Wärme. Ihren PKW stellen Sie einfach in der eigenen Garage ab, diese muss mit gekauft werden. Diese Wohnung bietet eine absolut seltene Gelegenheit, in einem vollständig modernisierten Zuhause, tollere Raumaufteilung sowie mit großzügigen Außenbereichen und einer umwerfenden Aussicht zu wohnen. Darüber hinaus genießen Sie zukünftig gehobenen Wohn-Standard, die Möglichkeit, eines ruhigen Lebens im Grünen in Kombination mit städtischem Komfort. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen diese Wohn(T)raum persönlich vorzustellen.

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# Detalles de los servicios

Wohnung überzeugt durch General-Renovierung in 2023:
# Austausch Fenster
# Alle Räume Dreifachverglasung mit integrierter Belüftung (ausgenommen Gästezimmer)
# Außenjalousien teilweise elektrisch
# Böden im Wohn- & Eßzimmer, Diele, Bäder mit hochwertigem Parkettboden in Eiche natur - geölt
# Bad und Gäste-WC komplett
# Hochwertige Einbaucküche inkl. E-Geräte
# Steckdosen, Lichtschalter inkl. FI-Schalter erneuert
# Heizkörper im Wohn- & Eßzimmer, Schlafzimmer und Bad
Aber es gibt noch mehr gute Gründe:
- Hell & Freundlich - Sonne den ganzen Tag
- Herrlicher Ausblick ins Grüne
- Großzügige Außenbereiche je ca. 35m² Fläche auf beiden Wohnungsseiten
- Rückseite großer Garten / Wald zur exklusiven Nutzung
- Wintergarten aus 1992
- teilweise elektrische Markise
- schöne, besondere Raumaufteilung
- Tageslicht-Bad
- Renovierung Gästezimmer in 2018 sowie Austausch Wohnungseingangstür
- PKW-Garage
Haus:
- Gepflegtes Gebäude
- 6 Wohneinheiten im Gebäude
- Splitlevel-Bauweise
- Gasheizung BJ 2003; Generalüberholung 2020
- Dachsanierung ca. 2018
- Aufzug; Generalüberholung 2020

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# Todo sobre la ubicación

Die Kurstadt Bad Breisig mit seinem schönen Altstadtkern liegt am romantischen Mittelrhein genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min entfernt). Hier sind alle Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergarten und Grundschule zentral gelegen. Weiterführende, teils internationale Schulen sind in den angrenzenden Gemeinden Sinzig, Remagen und Bonn vorhanden. Hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B9, die Bahn aber auch über die nahegelegene Autobahn. Bad Breisig liegt genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min. entfernt) und ist schnell und bequem über die Bundesstraße B9, die Bahnverbindung oder die Autobahn zu erreichen. Zum Flughafen Köln/Bonn sind es ca. 45 Min. und nach Köln rund 55 Minuten. Die vielen Attraktionen entlang des Rheinufers von Bad Breisig, der nahe Nordic-Walking Park, das wunderschöne Römische Thermalbad, Tennisplätze, sowie die zahlreichen Cafés und Restaurant bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Número de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 179.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 de propiedad: 24315024 - 53498 Bad Breisig / Niederbreisig – Niederbreisig**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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