

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

# Ihr stilvolles Zuhause-Wohnen in Top-Lage

CODE DU BIEN: 24315006



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

PRIX DE LOYER: 945 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 24315006  |
| Surface habitable     | ca. 90 m² |
| Etage                 | 3         |
| Pièces                | 3         |
| Chambres à coucher    | 2         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1908      |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Prix de loyer              | 945 EUR       |
| Coûts supplémentaires      | 225 EUR       |
| Type                       | Attique       |
| Modernisation / Rénovation | 2024          |
| État de la propriété       | Refait à neuf |
| Technique de construction  | massif        |
| Surface de plancher        | ca. 5 m²      |
| Aménagement                | WC invités    |

CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 120.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 29.01.2029           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1985                                  |

CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## La propriété



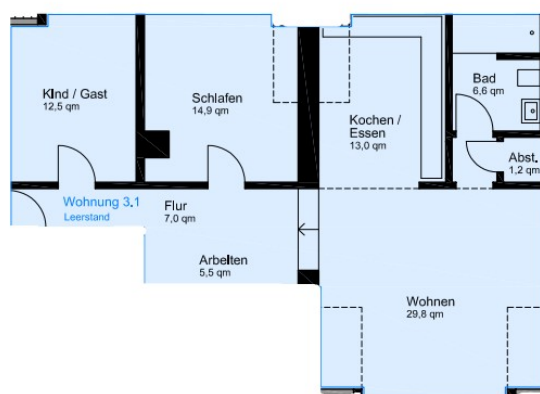
CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Une première impression

**\*\*Stilvoll wohnen in zentraler Lage\*\***

Die geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup> besticht durch ihre zentrale Lage und bietet höchsten Wohnkomfort.

Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und einem Wohn- und Esszimmer, ist diese Wohnung perfekt für anspruchsvolle Bewohner.

Das Objekt wurde im Jahr 2024 modernisiert, was sich in der gehobenen Ausstattungsqualität widerspiegelt. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die großzügige Raumaufteilung auf, die ein harmonisches Wohngefühl schafft.

Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die beiden Schlafzimmer ausreichend Platz für Ruhe und Privatsphäre bieten. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit exklusiven Armaturen ausgestattet und sorgt für pure Entspannung.

Die zentrale Lage punktet mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich derzeit an manchen Stellen noch in Sanierung. Hier gilt jedoch ein strenger Zeitplan zur Fertigstellung bis Ende des Jahres.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien max. 4 Personen, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnung sind.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Détails des commodités

- Hochwertige Ausstattung
- Modernes Badezimmer mit Tageslicht
- lichtdurchflutete Wohnung
- zentrale Innenstadtlage
- außergewöhnlicher Altbaucharme
- aufwendig aufgearbeitete Wohnungstüren

**CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 24315006 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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