Bad Neuenahr-Ahrweiler

Exklusives Wohnhaus in beliebter Höhenlage mit traumhaftem großzügigen Garten

Objektnummer: 23315019

KAUFPREIS: 799.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 363 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 1.714 m²

Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	23315019
Wohnfläche	ca. 363 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1972

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	28.09.2031
Befeuerung	Gas

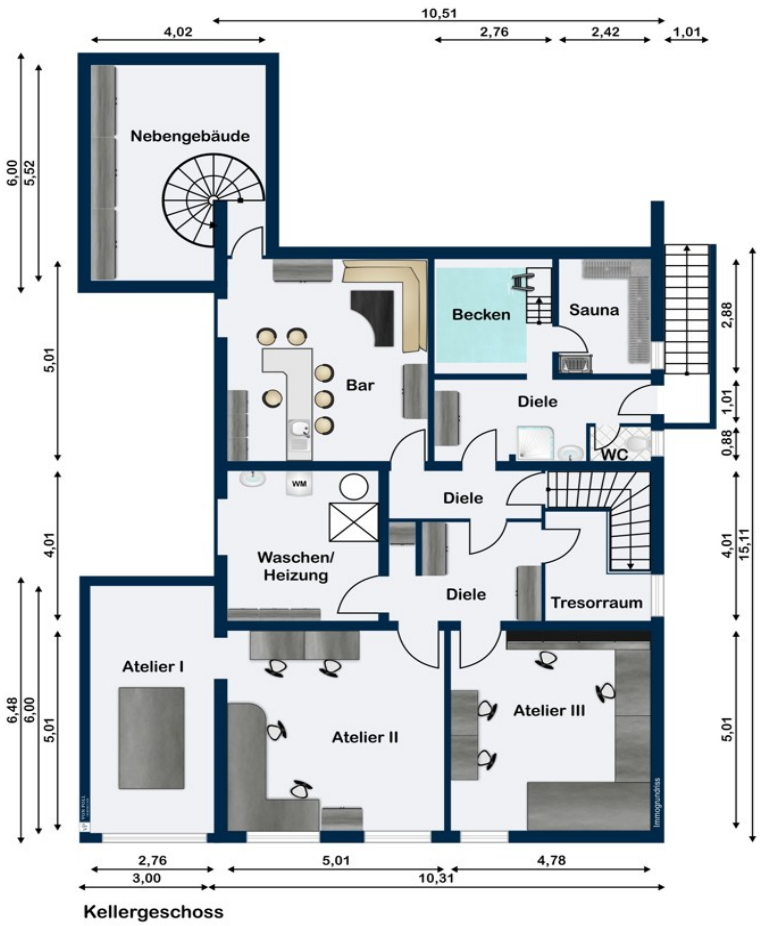
Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	208.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

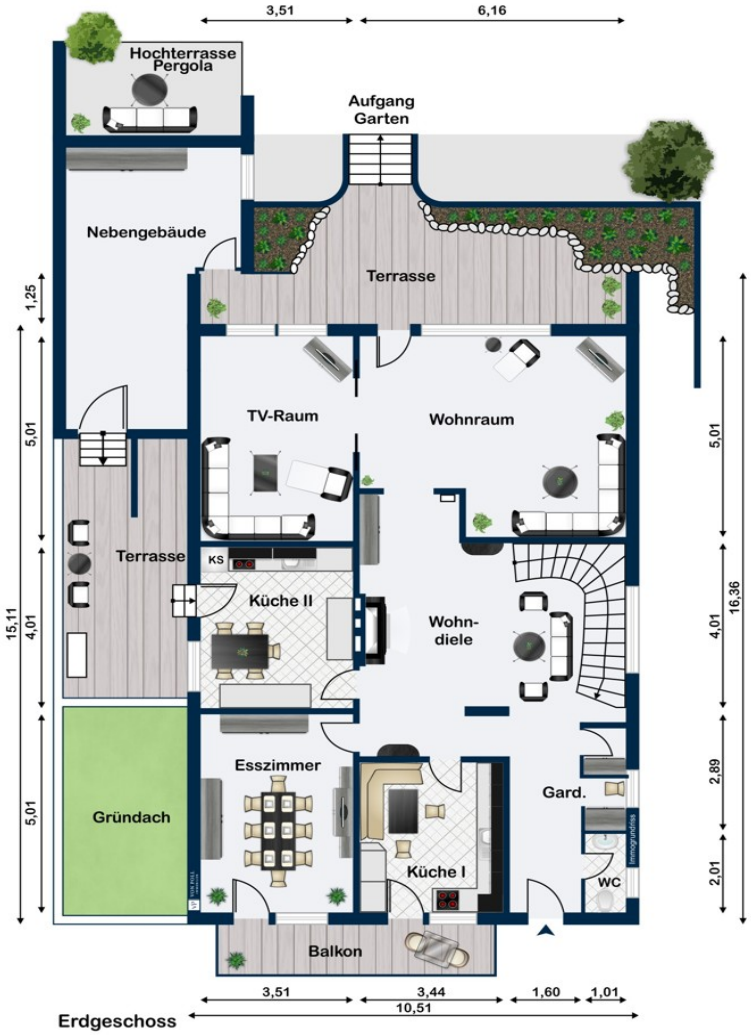
Die Immobilie

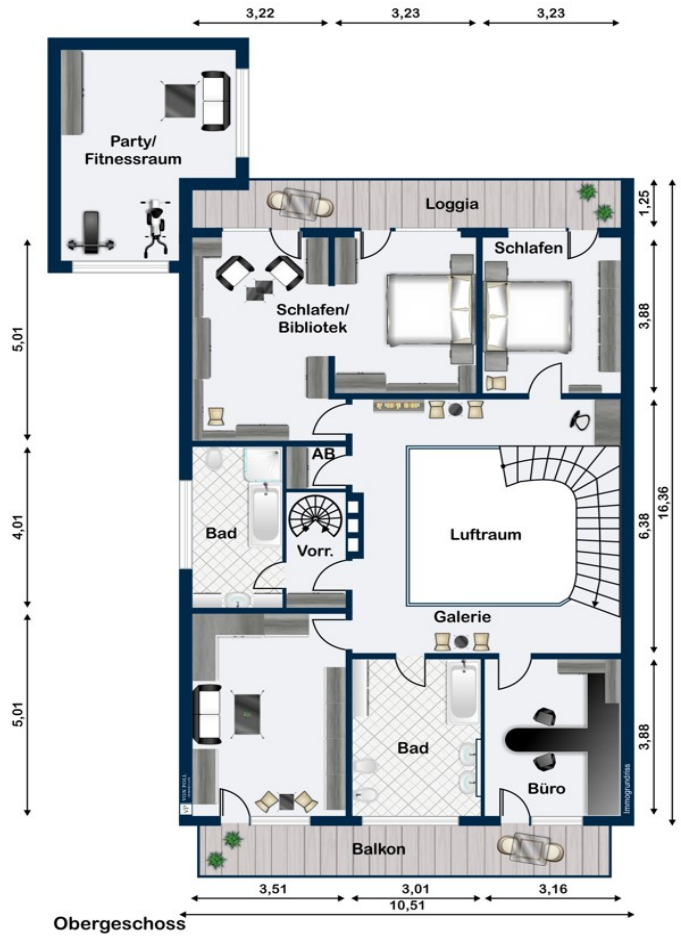
Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Grundrisse

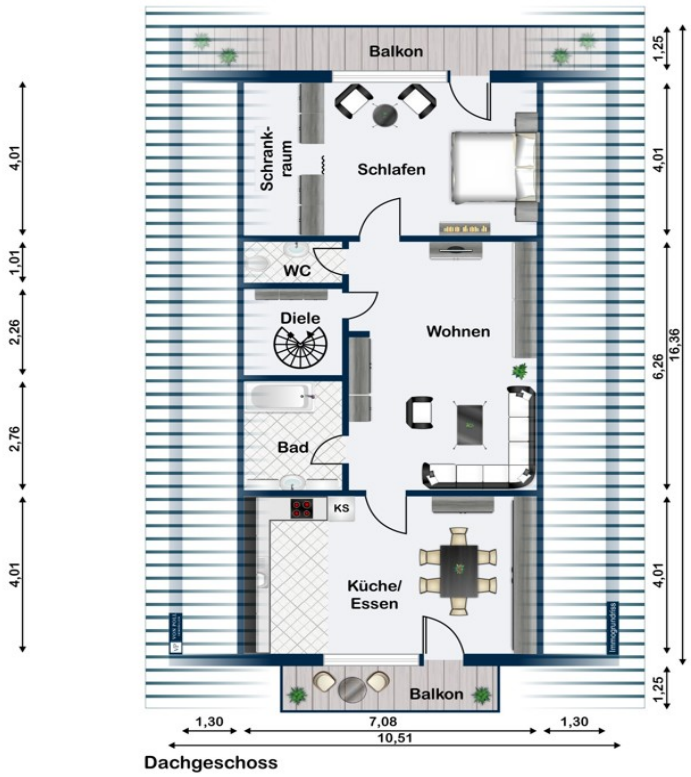


Kellergeschoss


3,51
6,16
Hochterrasse
Pergola
Aufgang
Garten
Nebengebäude
Terrasse
1,25
5,01
TV-Raum
Wohnraum
Terrasse
KS
Küche II
Wohn-
diele
15,11
4,01
Esszimmer
Gard.
Gründach
Küche I
WC
Balkon
5,01
5,01
4,01
16,36
2,89
2,01
3,51
3,44
1,60
1,01
10,51
Erdgeschoss



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: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ein erster Eindruck

Diese exquisite Villa aus dem Jahr 1972 befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1714 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 363 m². Mit insgesamt 13 Zimmern, darunter 7 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, ist diese Immobilie ideal für eine große Familie oder diejenigen, die viel Platz benötigen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von der luxuriösen Ausstattung beeindruckt sein. Besonderheiten wie ein offener Kamin, eine umläufige Galerie und exklusive Holzvertäfelungen schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Das hochwertige Holzparkett und die Marmorböden verleihen den Räumen einen eleganten Touch. Die Villa verfügt über eine Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss, die sich ideal als Gästebereich oder privater Rückzugsort eignet. Der freie Massivholztreppe führt Sie zu diesem einzigartigen Wohnbereich, der mit Buntglas-Fensterfronten und einer atemberaubenden Aussicht aufwartet. Darüber hinaus bietet diese Immobilie erstklassigen Komfort und Entspannung. Eine Sauna und ein Tauchbecken laden dazu ein, den Stress des Alltags hinter sich zu lassen. Die Kellerbar eignet sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Der parkähnliche Garten ist ein absolutes Highlight dieser Villa. Mit altem Baumbestand und einer Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten bietet er viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten und gewährleistet ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Lage dieser Immobilie ist äußerst attraktiv. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Villa als gehobenes Zuhause mit viel Platz und einem ansprechenden Design. Wenn Sie von dieser Immobilie begeistert sind, zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von ihrem Charme zu überzeugen.

Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ausstattung und Details

Besonderheiten:
* offener Kamin
* umläufige Galerie
* Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss
* exklusive Holzvertäfelungen
* freie Massivholztreppe
* Buntglas-Fensterfront
* Marmorböden und hochwertiges Holzparkett
* Sauna und Tauchbecken
* Kellerbar
* parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand und viel Potenial

Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Alles zum Standort

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtals. Die Stadt ist durch den direkten Anschluß an die A61 sehr verkehrsgünstig und bietet einen Anschluß an das Netz der Deutschen Bahn. Bad Neuenahr-Ahrweiler bietet ihnen für ihre Versorgung alle Geschäfte für den Bedarfdes täglichen Lebens. Sowohl die ärztliche Versorgung und die Betreuung ihrer Kinder bis hin zum Gymnasium ist gesichert. Viele fleißige Helfer arbeiten derzeit daran, dass Bad Neuenahr und das angrenzende Ahrtal sich bald wieder so wunderschön wie einst seinen Bewohnern und Besuchern präsentieren kann.

Objektnummer: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23315019 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com