

Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Exklusives Wohnhaus in beliebter Höhenlage mit traumhaftem großzügigen Garten

CODICE OGGETTO: 23315019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.714 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| CODICE OGGETTO      | 23315019       |
| Superficie netta    | ca. 363 m²     |
| Tipologia tetto     | a due falde    |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo |
| Vani                | 13             |
| Camere da letto     | 7              |
| Bagni               | 4              |
| Anno di costruzione | 1972           |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 799.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Villa                                                                      |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 142 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | GAS           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.09.2031    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 208.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica | G                   |

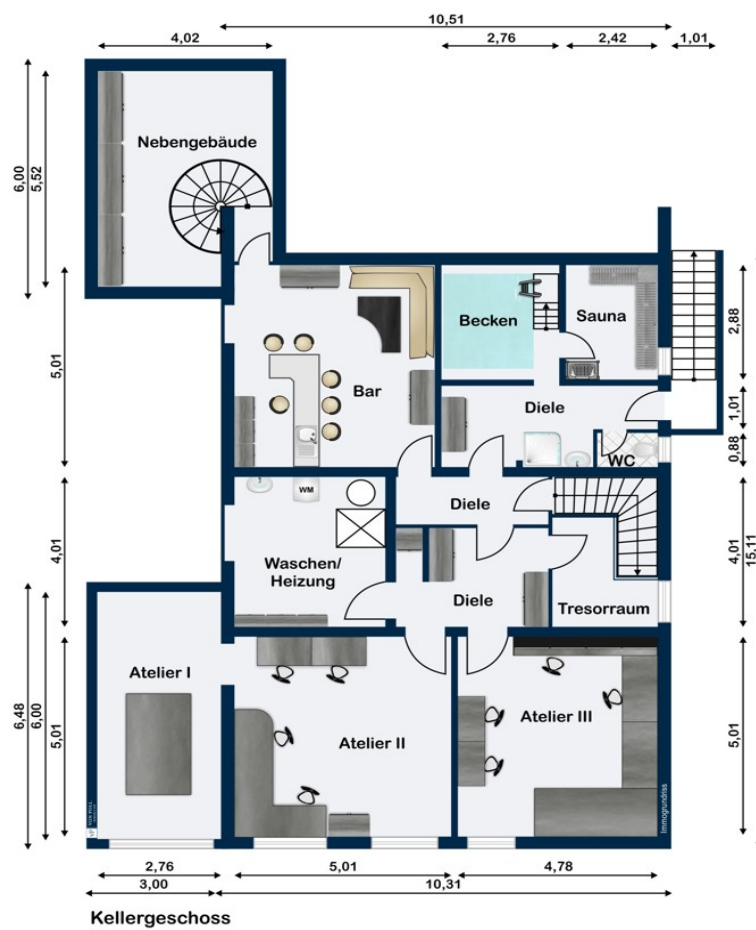
CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

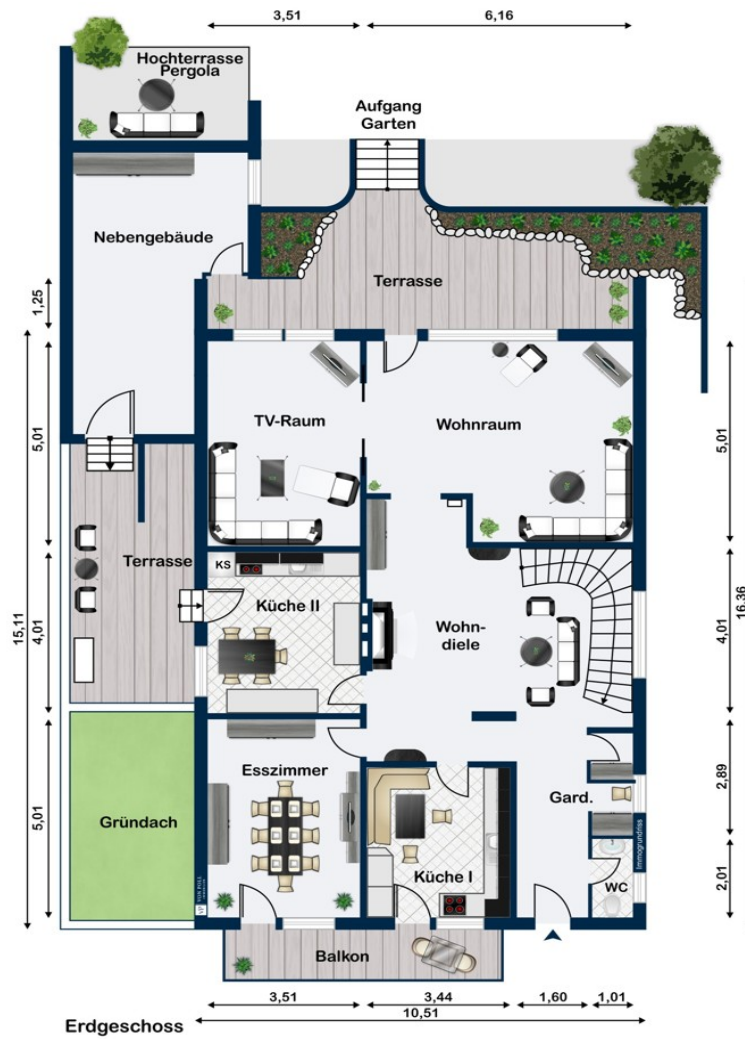
## La proprietà

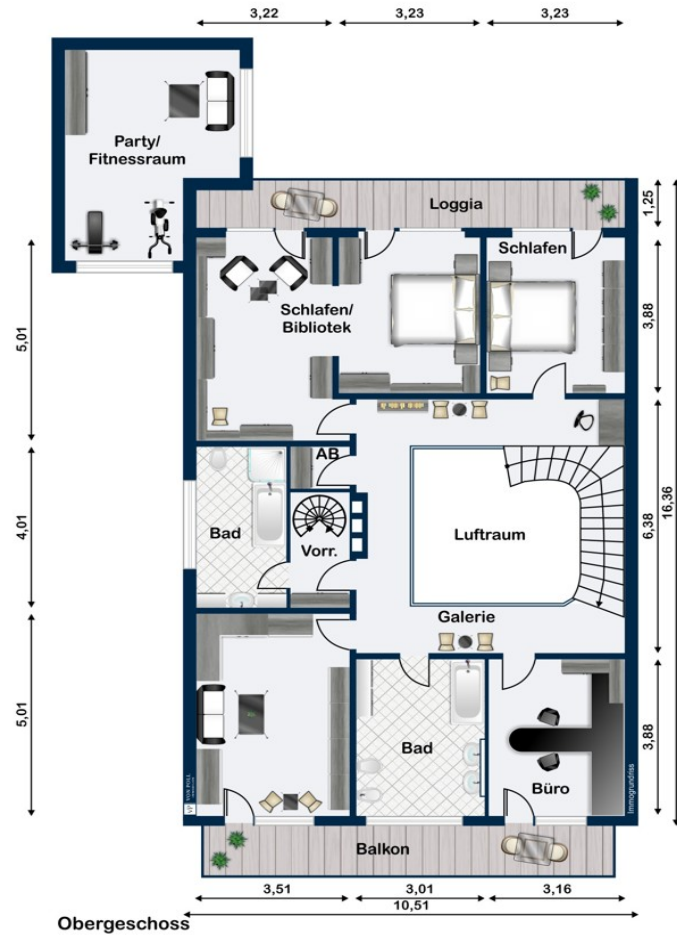


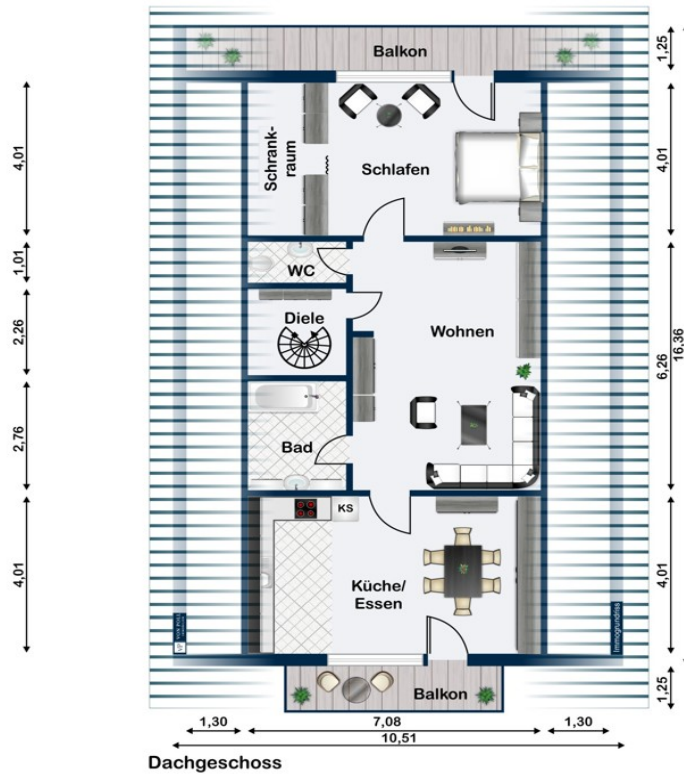
CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Una prima impressione

Diese exquisite Villa aus dem Jahr 1972 befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1714 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 363 m<sup>2</sup>. 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 umlaufende 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.

CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dettagli dei servizi

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 Potenzial

**CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Tutto sulla posizione

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 Bedarf des 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.

**CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 23315019 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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