

Bad Neuenahr-Ahrweiler

# „Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Wintergarten und Gartenoase“

Property ID: 25315001



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

**PURCHASE PRICE: 735.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 769 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## At a glance

Property ID	25315001
Living Space	ca. 153 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	735.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 107 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017



Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property





Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property





Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property





Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property





Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property



Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property





Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property





Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property





Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## The property



Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

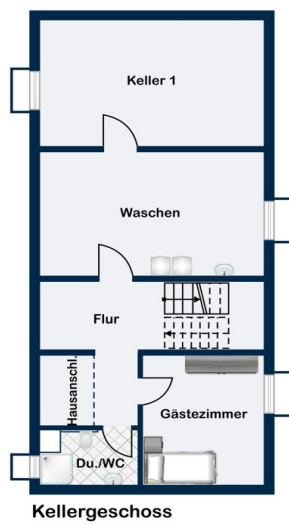
## The property





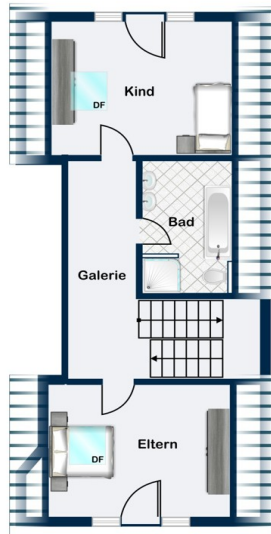
Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Floor plans









Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## A first impression

„Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Wintergarten und Gartenoase“ \*\*Einzigartiges Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und besonderem Wohnkomfort\*\* Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>, kombiniert mit einer Grundstücksfläche von ca. 769 m<sup>2</sup>, und bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept in ruhiger Lage. Erbaut im Jahr 1996, mit einer stilvollen grauen verlinkerten Außenfassade, die sowohl funktional als auch optisch zeitlos ist, wurde diese Immobilie als Architektenhaus gestaltet und verfügt über eine moderne Raumaufteilung, die viel Licht und Offenheit in die Räume bringt. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer. Der Wohnbereich zeichnet sich durch eine offene Wohnraumgestaltung und eine einzigartige Galerie aus, die dem Innenraum zusätzliche Großzügigkeit verleiht. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist der beheizte Wintergarten mit integrierter Beschattung, der zusätzlichen Wohnraum bietet und ideale Bedingungen für entspannte Stunden schafft, unabhängig von der Jahreszeit. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch einen Kamin, der eine behagliche Atmosphäre an kälteren Tagen bietet. Die Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier zusätzlichen Stauraum sowie Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für ein eigenes Hobbyzimmer, Gästezimmer oder einen Fitnessbereich. Das schöne Grundstück eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten bietet Platz für Freizeitaktivitäten und verfügt über ein Gewächshaus, das Hobbygärtnern interessante Möglichkeiten bietet. Das Gewächshaus könnte, da es im Boden eingelassen ist, auch als Schwimmbad umgebaut werden. Ein Teich ergänzt das Gesamtbild auf harmonische Weise und sorgt für ein zusätzliches Highlight im Außenbereich. Das Grundstück liegt in einem leicht erhöhten Bereich von Ahrweiler, das von der Flut 2021 nicht betroffen war. Das Haus liegt in einer angenehmen, ruhigen Wohnlage. Gleichzeitig sind Sie gut angebunden und erreichen alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens in kurzer Zeit. Das Carport mit integriertem Abstellraum sowie ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Zusammengefasst: Diese Immobilie bietet Ihnen ein außergewöhnliches Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung auf einem großzügigen Grundstück. Ideal für Menschen, die komfortables Wohnen mit Naturnähe und Privatsphäre verbinden möchten. Das Einfamilienhaus verknüpft Architektur, Raumgestaltung und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten zu einem harmonischen Gesamtpaket – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!



Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Details of amenities

- Verklinkerung grau Außenfassade
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Gewächshaus
- Teich
- Carport mit Abstellraum
- Stellplatz
- Wintergarten beheizt und beschattet
- große Bangkiraiterrasse

Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## All about the location

Ahrweiler liegt im Ahrtal und in den östlichen Ausläufern des Ahrgebirges. Hauptanziehungspunkt von Ahrweiler ist die vollständig erhaltene Stadtmauer; die sich kreisförmig um die Stadt zieht. Durch vier gut erhaltene Stadttore werden Bewohner und Besucher auf wunderschöne Art herzlich willkommen geheißen. Besonders idyllisch wirken die vielen wunderschönen Fachwerkhäuser rundum den Markt und den beiden Einkaufsstraßen der weitgehend autofreien Altstadt. Die einzigartig zentrale Lage des Wohnhauses spricht für sich und erlaubt ein komfortables Wohnen mitten in der Stadt. Unmittelbar vor der Haustüre finden Sie die Fußgängerzonen mit Cafés, Geschäften und allen weiteren Annehmlichkeiten dieses wunderschönen historischen Ensembles. Die absolut ruhige und sehr zentrale Innenstadtlage zählt zu den beliebtesten Adressen der Stadt, in der Sie bequem alle Wege zu Fuß erledigen können. Wohnen mitten in der Stadt und dennoch braucht es nur ein paar Schritte und Sie befinden sich in der einmaligen Landschaft des Ahrtals. Sie wohnen zukünftig dort wo andere Urlaub machen und erfreuen Sie sich an einer Landschaft, die sowohl Wiesen und Wälder, als auch Steilhänge, Weinberge und Flussauen bietet. Darüber hinaus wird das Ahrtal von der Sonne mit mehr als 1.450 Sonnenstunden im Jahr überschwänglich verwöhnt. Die nahegelegene Kurstadt Bad Neuenahr erreichen Sie bequem mit einem gemütlichen Spaziergang oder dem öffentlichen Nahverkehr. Die Infrastruktur der Stadt Bad Neuenahr ist perfekte Ergänzung zu der ohnehin reichhaltigen Infrastruktur von Ahrweiler. Hier finden Sie zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Sport, Freizeit, Behörden, Kultur und Wellness. Die nächstliegenden größeren Städte sind das ca. 35 Kilometer entfernte Bonn im Norden, Koblenz, das ca. 55 Kilometer weiter südöstlich liegt, und Köln ca. 55 Kilometer nördlich von Ahrweiler. 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.



Property ID: 25315001 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 118.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25315001 - 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](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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