Bad Neuenahr-Ahrweiler

Architektur trifft Natur: Farbenfrohes Weinbau[leben] mit Aussicht und Sonne

Objektnummer: 24315012



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 413 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 30000 m²

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	24315012
Wohnfläche	ca. 413 m²
Zimmer	15
Schlafzimmer	10
Badezimmer	6
Baujahr	1979
Stellplatz	27 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Land und Fortstwirtschaft	Weinbau
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1373 m²
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 960 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Baujahr laut Energieausweis	2011
Energieausweis gültig bis	22.04.2035		
Befeuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ein erster Eindruck

Im Herzen einer traditionsreichen Weinregion und direkt am bekannten Rotweinwanderweg präsentiert sich dieses gepflegte Weingut mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 413 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 30.000 m². Die Liegenschaft bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus architektonischer Individualität, vielseitiger Nutzbarkeit und naturnaher Umgebung. Das Anwesen wurde 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank errichtet.

Die Immobilie besticht durch ihre großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Die Hauptwohnung sowie die Vinothek wurden im Jahr 1999 im Zuge einer umfassenden Modernisierung angebaut. Im Rahmen dieser Arbeiten erfolgte zudem die Neugestaltung der Sonnenterrasse sowie die Umgestaltung und Ausstattung der Ferienwohnungen. Die Anlage fügt sich dank umfangreicher Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach harmonisch in die umgebende Naturlandschaft ein.

Ein besonderes Highlight stellt die Vinothek dar – hier können Gäste die eigenen Weinkreationen in einem repräsentativen Rahmen verkosten und erwerben. Der vollausgestattete Gastronomiebetrieb mit moderner Küche sowie Innen- und Außenbestuhlung ergänzt das Angebot. Die Gestaltung der Terrasse lädt mit großzügigen Sitzbereichen und Ausblick in die Weinberge zum Verweilen ein.

Die markante Fassade und die runde, organische Architektur verleihen dem Anwesen seinen einmaligen und unverwechselbaren Charakter. Die zahlreichen, teils runden Fensterfronten sorgen in den Wohnbereichen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in die Weinberge und Natur.

Für Gäste stehen vollständig ausgestattete Ferienwohnungen zur Verfügung – ideal für den touristischen Zuzug, aber auch für die persönliche Entfaltung. Separate Einliegerwohnungen erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Im Bereich Technik überzeugt die Immobilie durch Pellet- Zentralheizung und Fußbodenheizung. Darüber hinaus ist die Wasserversorgung über einen eigenen Brunnen gewährleistet. Zur Wirtschaftlichkeit tragen großzügige Lagerhallen und Produktionsflächen bei, auf denen neben dem Weinanbau auch die Weiterverarbeitung realisiert wird. Die zum Anwesen gehörenden Weinberge sind landschaftsprägend und garantieren erstklassige Voraussetzungen für den Weinbau.

Ein Weingut, das sowohl in seiner Funktionalität als auch in seinem Erscheinungsbild neue Maßstäbe setzt. Investieren Sie in „flüssiges Gold“ und profitieren Sie von den

zahlreichen Potenzialen dieser traditionsreichen und modernisierten Immobilie direkt am Rotweinwanderweg. Entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ausstattung und Details

Investieren Sie in 'flüssiges Gold'! Namhaftes Weingut am Rotweinwanderweg
- Erbaut 1979 als reiner Familienbetrieb mit angeschlossenem Gutsausschank
- Bis heute in Familienhand
- Direkt am Rotweinwanderweg
- 1999 Umfangreicher An- und Umbau
- Inspiriert durch besonderer Architektur
- Organische Formen und fröhliche Farben
- Begrünungsmaßnahmen von Hof, Fassade, Terrasse und Dach zur harmonischen Einbindung des Anwesens in die Natur
- Helle, freundliche Eignerwohnung
- 3 gemütliche, vollausgestattete Ferienwohnungen
- Einliegerwohnung
- Große Lagerhallen und Produktionsflächen inklusive eigenem Shop (Vinothek)
- Vollausgestatteter Gastronomiebetrieb inkl. Küche, Bestuhlung innen und außen
- Eigene Weinberge rund um das Anwesen
- Frischwasser vom hauseigenen Brunnen
- Pellet-Heizung

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Alles zum Standort

Das Weingut befindet sich unweit der Stadt Bad Neuenahr - Ahrweiler im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die hier angebotene Liegenschaft ist oberhalb des Ahrtales direkt an dem bekannten Rotweinwanderweg und bei Weinliebhabern sowie bei Wanderern gleichermaßen bekannt.

Bereits im 12. Jahrhundert hat man sich hier der edlen Trauben zur Weigewinnung verschrieben. Die ältesten Weinterrassen und das älteste Weinhaus des Ahrtales sind hier zu finden.

Hier können Sie sich zukünftig ganz Ihrer Passion des Weinabbaus widmen und in die Fußstapfen der Familie treten, die seit den 70er Jahren hier ihr neues Zuhause gefunden hat. Hier muss man sich einfach wohlfühlen. Wer hier oben ankommt wird sofort von der Ruhe eingefangen. Der Blick ins Tal und über die Weinberge – immer wieder neu, immer wieder schön; einfach Entschleunigung pur!

Trotz der Alleinlage, inmitten der Weinberge erreichen Sie Bad Neuenahr-Ahrweiler in ca. 10 Minuten mit dem Auto und damit alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Schulen und medizinische Versorgung.
Durch die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A 61, A 565 und A 573 sind die Großstädte Bonn, Köln und Koblenz zwischen 35 und 50 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr durch das Ahrtal ist weitestgehend in Betrieb. Derzeit ist die Bahnstrecke bis Walporzheim wieder von der Bahn befahrbar und verbindet so Bad Neuenahr mit Bonn, Köln und Koblenz. Mit Hochdruck wird an der Wiederherstellung der durch die Flut zerstörten Brücken gearbeitet. Auch wenn nach der Flutkatastrophe noch nicht alles wieder hergestellt ist, erfreut sich die Region nach wie vor großer Beliebtheit.

Objektnummer: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sonstige Angaben

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: 24315012 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com