Adenau

** Charmantes Familienhaus mit idyllischem Garten in Adenau am Nürburgring **

Objektnummer: 26315011



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m^2 • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 582 m^2

Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

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

Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26315011
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1935

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Auf einen Blick: Energiedaten

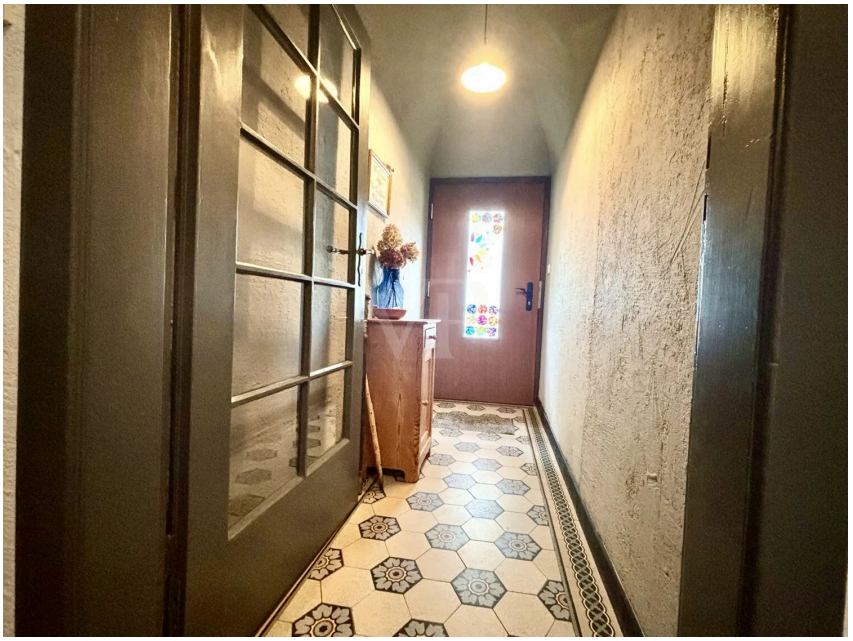
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	240.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

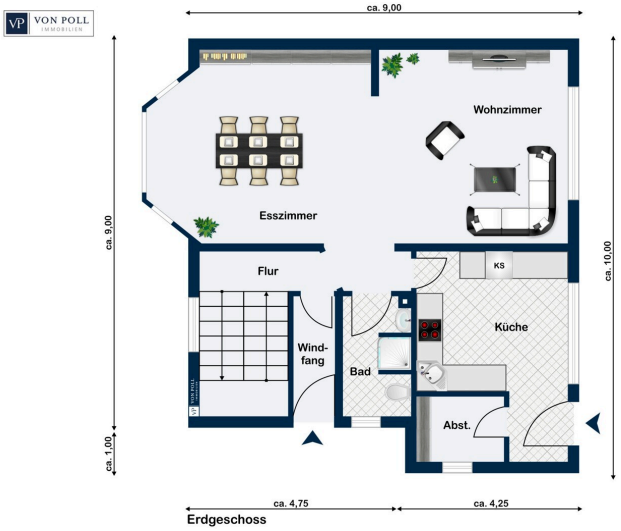
Die Immobilie



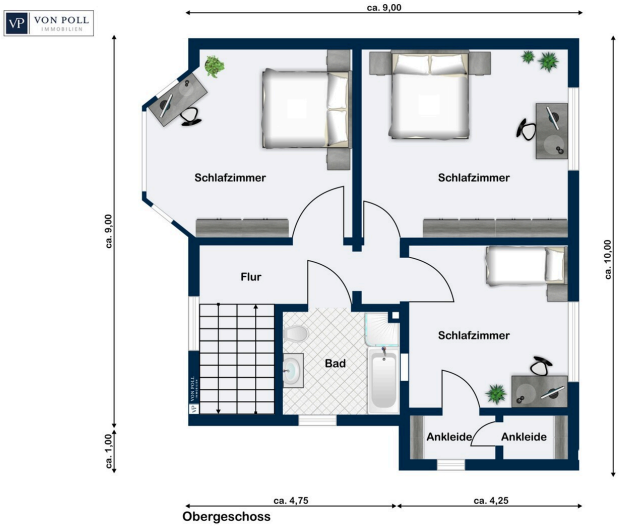


Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

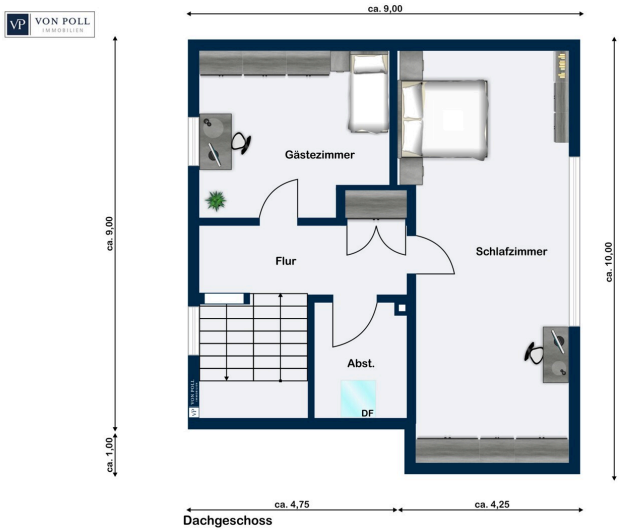
Grundrisse



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: 26315011 - 53518 Adenau

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem ca. Baujahr 1935 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210m² und einer Grundstücksfläche von rund 582 m² optimale Bedingungen für anspruchsvolles Wohnen. Die Immobilie umfasst 7,5 Zimmer und eignet sich damit hervorragend für Familien, Mehrgenerationen oder für Menschen, die viel Platz zum Arbeiten und Leben benötigen. Fünf Schlafzimmer ermöglichen dabei individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied oder für Gäste. Zwei modernisierte Badezimmer stehen zur täglichen Nutzung bereit und unterstützen den Wohnkomfort.

Der Zustand des Hauses ist durch eine Vielzahl an durchgeführten Modernisierungen besonders ansprechend. Im Jahr 2008 erfolgte eine umfassende Modernisierung, im Laufe der darauffolgenden Jahre wurden wesentliche Bestandteile der Ausstattung gezielt erneuert.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bildet somit ein solides Fundament für viele Wohnwünsche. Durch die Vielzahl der Zimmer eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zusätzliches Arbeitszimmer, Hobbyraum oder zur individuellen Gestaltung. Eine Aufteilung in drei Wohneinheiten ist möglich.

Die Außenbereiche des rund 582 m² großen Grundstücks bieten ausreichend Platz für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Spielflächen, gärtnerische Gestaltung oder für gemeinsame Stunden im Freien. Die Lage und der Zuschnitt des Grundstücks ermöglichen Ihnen, eigene Vorstellungen zu realisieren.

Aufgrund der durchdachten Raumaufteilung und der regelmäßigen Instandhaltung präsentiert sich diese Immobilie als interessantes Angebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Ausstattung und Details

Die Heizungsanlage wurde 2019 auf einen aktuellen Stand gebracht und sorgt zuverlässig sowie effizient für angenehme Temperaturen in den Wohnräumen. Die zentrale Heizungsart ist ein weiterer Vorteil, da sie für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.
Die Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden 2008 erneuert, wodurch eine zeitgemäße Wärmedämmung, moderner Lichteinfall und Funktionalität gewährleistet sind. Die Fenster im Kellergeschoss wurden 2010 ausgetauscht. Dies trägt nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zum Gesamtzustand der Immobilie bei.
Die Bäder wurden 2008 modernisiert und präsentieren sich funktional und ansprechend, sodass sie den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Die 2008 erneuerten Außentüren bieten zusätzliche Sicherheit und unterstreichen das Erscheinungsbild des Hauses. Die Haustür wurde zudem im Jahr 2025 erneuert, was dem Haus ein modernes Erscheinungsbild und eine zusätzliche Wertigkeit verleiht.
Im Jahr 2008 wurde auch die Elektroinstallation inklusive Stromleitungen und Zählerkasten auf den aktuellen Stand gebracht. Dies schafft ein sicheres Umfeld und bietet Gestaltungsspielraum für zukünftige Anforderungen an die elektrische Ausstattung.

Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

Alles zum Standort

Adenau in der malerischen High Eifel, Rheinland-Pfalz, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und bietet Familien eine bezahlbare Wohnqualität abseits der Großstadthektik. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur und einem aktiven Immobilienmarkt, der vor allem Wohnhäuser umfasst – ideal für Familien, die Wert auf ein sicheres, gemeinschaftliches Umfeld legen. Der nahegelegene Nürburgring macht die Stadt lebhaft.

Das lebendige Herz von Adenau bietet jungen Familien eine harmonische Verbindung aus Geborgenheit und Lebensqualität. Hier finden Sie ein Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn fördert und gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bereithält. Die Nähe zur Natur lädt zu gemeinsamen Ausflügen und Erholung ein, während die überschaubare Größe der Stadt ein entspanntes Miteinander ermöglicht.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur: In nur etwa sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichen Sie Kindergarten, mehrere Grund- und weiterführende Schulen wie die Grundschule Adenau und das Erich-Klausener-Gymnasium, die eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung gewährleisten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen ist ebenso beruhigend – die Zahnarztpraxen in Adenau sowie mehrere Apotheken sind in nur zwei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, und auch mehrere Allgemeinärzte sowie Internisten sind in sechs Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgt zudem die nahegelegene Median Klinik in Daun, die mit dem Auto gut erreichbar ist. Freizeitangebote wie Spielplätze und Sportanlagen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung und laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie EDEKA und Netto in sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Busstationen „Adenau, Markt“ und „Adenau, Dr.-Creutz-Platz“ in vier bis sieben Minuten Fußweg gewährleistet und erleichtert somit die Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Adenau zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen und das Familienleben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26315011 - 53518 Adenau

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: 26315011 - 53518 Adenau

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