Adenau

Charmantes Zweifamilienhaus in schöner Lage in Adenau am Nürburgring

Objektnummer: 26315022



KAUFPREIS: 428.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179.5 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 824 m^2

Objektnummer: 26315022 - 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: 26315022 - 53518 Adenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26315022
Wohnfläche	ca. 179.5 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	428.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

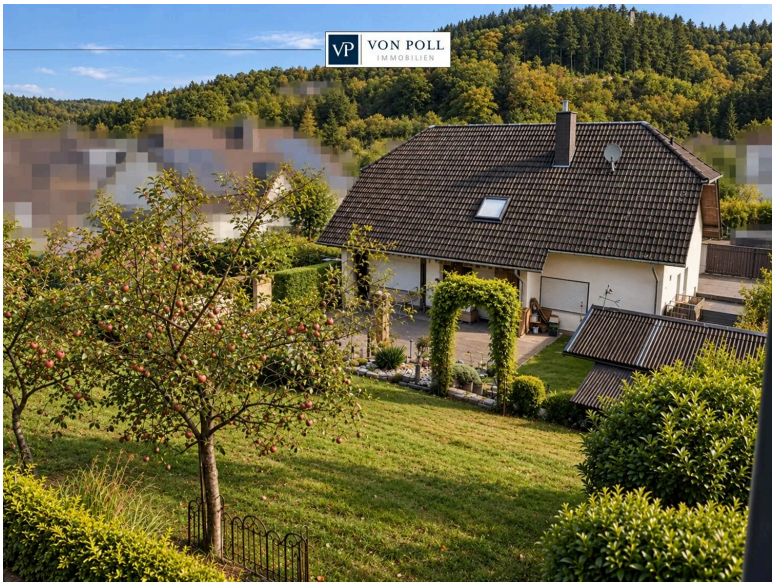
Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	76 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.11.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie

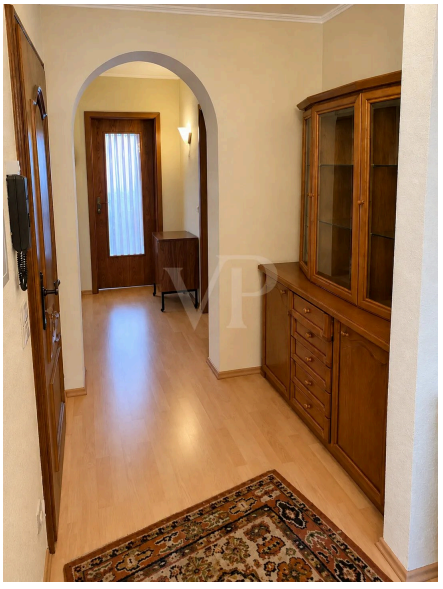




Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie

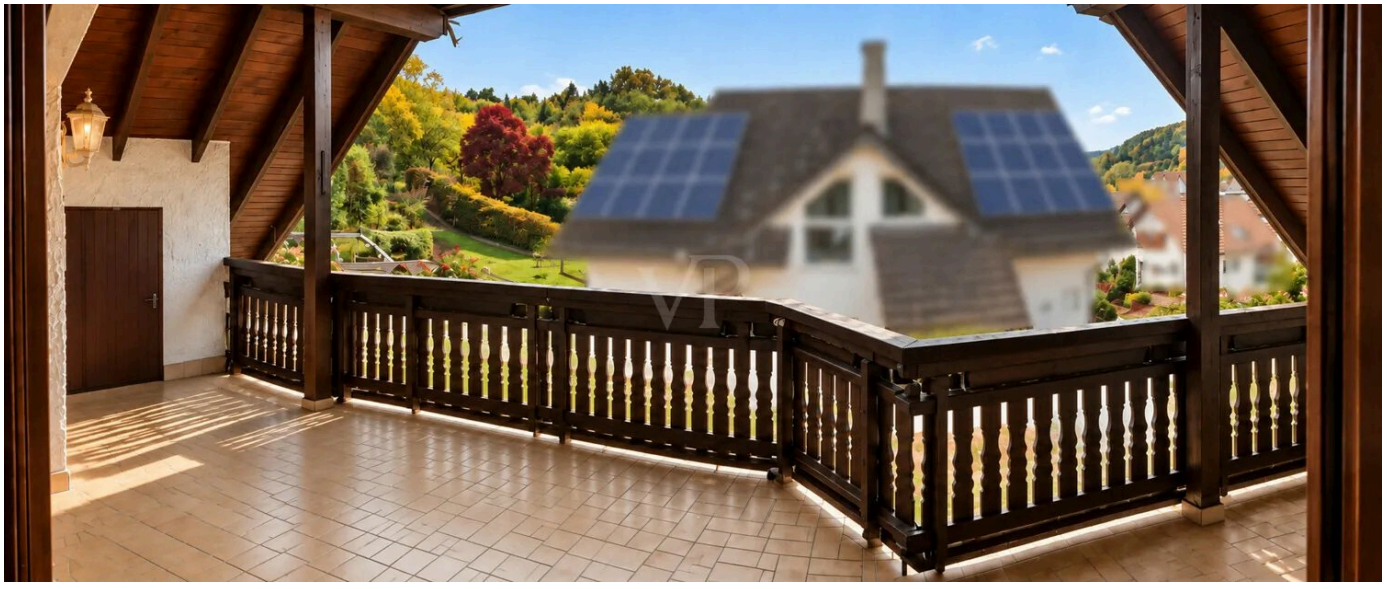




Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie

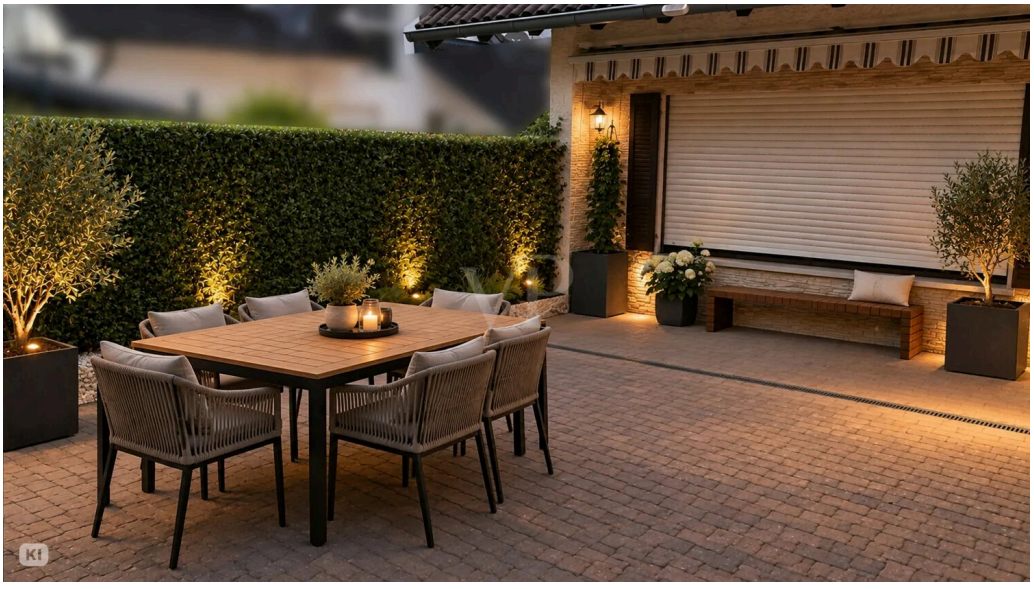




Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

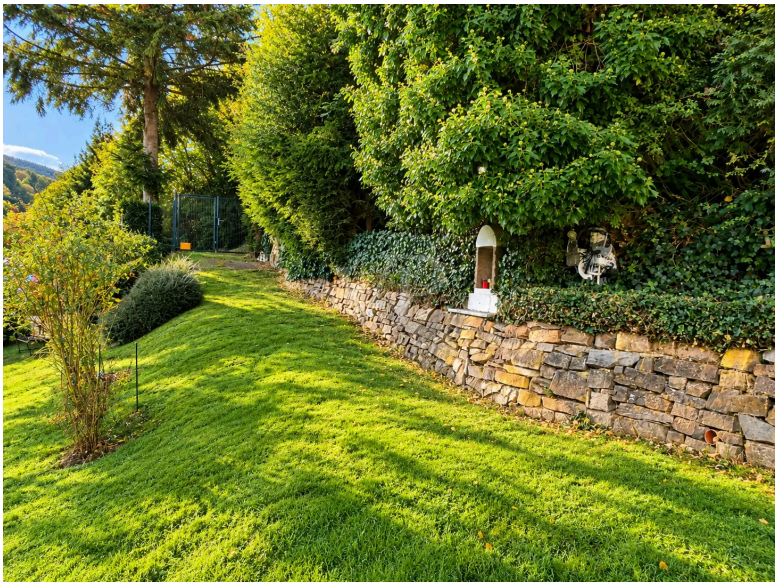
Die Immobilie





Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

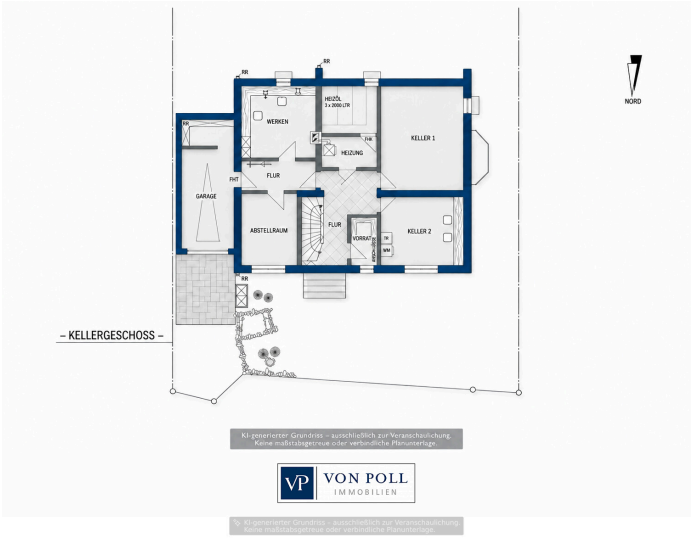
Die Immobilie

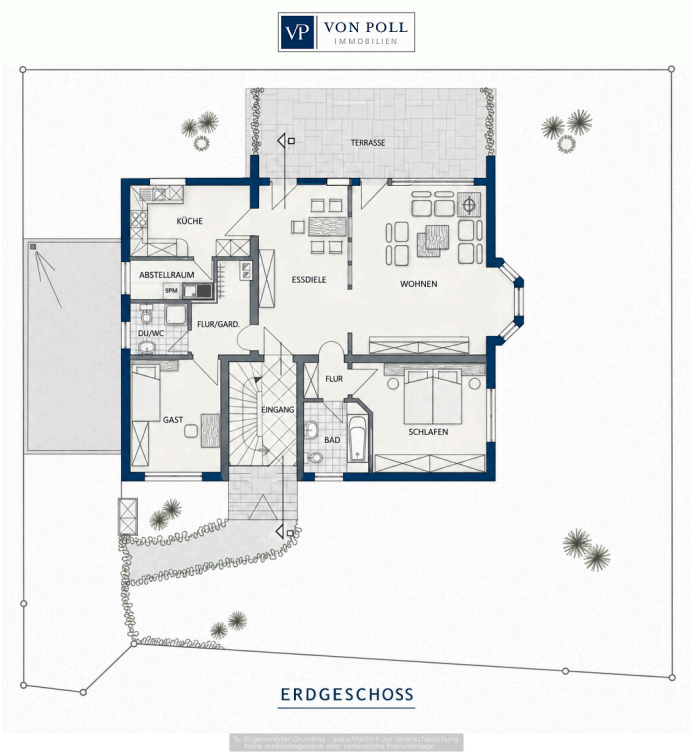


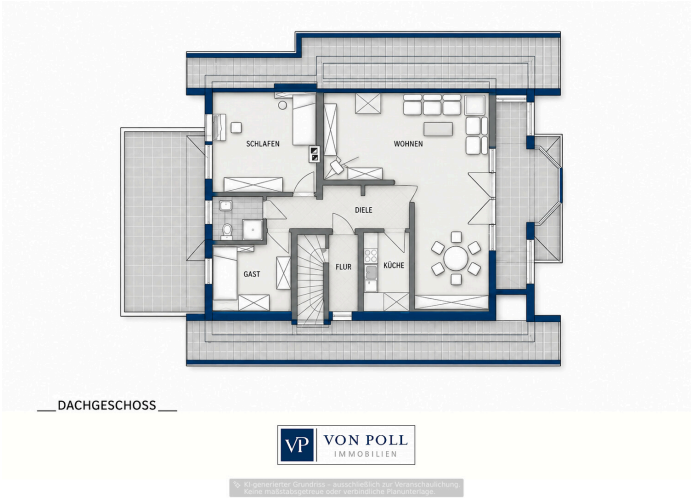


Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Grundrisse







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: 26315022 - 53518 Adenau

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1989 errichtete Zweifamilienhaus ist derzeit voll vermietet und befindet sich auf einem ca. 824 m² großen Grundstück. Zuletzt wurde das Haus im Jahr 2018 modernisiert. Mit insgesamt ca. 179 m² Wohnfläche und zwei abgeschlossenen Wohneinheiten bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kombination aus Wohnen und Vermietung.
Das großzügige Grundstück bietet neben dem Wohnhaus einen gepflegten Gartenbereich mit gepflasterter Fläche und verschiedenen Bepflanzungen. Eine Garage mit zusätzlicher Stellmöglichkeit vor der Garage ergänzt das Angebot.
Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine eigene Einbauküche.

Erdgeschosswohnung
Die ca. 104 m² große Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer, eine Küche und zwei Badezimmer. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohn- und Essbereich bietet einen direkten Zugang zur Terrasse. Der Außenbereich ergänzt den Wohnraum und bietet Platz für eine Sitzgelegenheit sowie die Möglichkeit, Zeit im Freien zu verbringen.
Die weiteren Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Dachgeschosswohnung
Die ca. 75 m² große Dachgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer und ein Badezimmer. Auch diese Wohneinheit ist mit einer Einbauküche ausgestattet.
Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Der Außenbereich ergänzt den Wohnraum und bietet Platz für eine Sitzgelegenheit sowie die Möglichkeit, Zeit im Freien zu verbringen.
Die beiden weiteren Zimmer können flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden.

Weitere Ausstattung
Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt. Der bestätigte Glasfaserausbau ermöglicht zudem eine zeitgemäße Internetanbindung.
Das Treppenhaus verbindet die beiden Wohnebenen miteinander und verfügt über massive Holzstufen und ein charakteristisches Geländer.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
Mit zwei abgeschlossenen Wohnungen, ca. 179 m² Gesamtwohnfläche und einem großzügigen Grundstück bietet das Zweifamilienhaus verschiedene Möglichkeiten der Nutzung. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Zuhause mit zusätzlichem Wohnbereich – die Immobilie lässt sich flexibel an unterschiedliche Wohnkonzepte anpassen.

Die jährlichen Mieteinnahmen beider Einheiten belaufen sich aktuell auf 12.936 €.

Die Kombination aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, großzügigem Grundstück und zusätzlichen Außen- und Stellflächen macht das Haus zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie.

Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Ausstattung und Details

Glasfaserausbau bestätigt (bis Mitte 2027)
2 separat begehbare Wohnungen
großer Garten

Objektnummer: 26315022 - 53518 Adenau

Alles zum Standort

Adenau ist eine gewachsene Kleinstadt in der Eifel und bietet eine gute Grundlage für den Alltag mit der Familie. Als regionales Zentrum verfügt die Stadt über verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote. Gleichzeitig bietet das Umfeld zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit in naturnaher Umgebung.

Die Stadt verbindet eine überschaubare Wohnstruktur mit einer gewachsenen Infrastruktur. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen, Spielplätzen und Angeboten für die Freizeitgestaltung. Auch für den täglichen Einkauf und die medizinische Versorgung stehen verschiedene Anlaufstellen innerhalb des Stadtgebiets zur Verfügung.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen. Die Erich-Klausener-Schule sowie die Grundschule Adenau sind jeweils in etwa 6 bis 7 Gehminuten erreichbar. Auch medizinische Einrichtungen und Apotheken, darunter die Praxis von Dr. med. Elke Valerius und die Marktapotheke, befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Für Freizeit und Erholung stehen unter anderem der Kinderspielplatz am Buttermarkt, der in etwa 5 Gehminuten erreichbar ist, sowie weitere Sport- und Freizeitangebote zur Verfügung. Das Fitnessstudio fit+ Adenau liegt rund 8 Gehminuten entfernt. Restaurants und Cafés in der Innenstadt ergänzen das Angebot und bieten Möglichkeiten für gemeinsame Mahlzeiten oder einen Besuch zwischendurch.

Die unmittelbare Nähe zum Nürburgring mit seiner modernen Grand-Prix Strecke und der legendären Nordschleife stellt dazu einen interessanten Kontrast dar.
Durch eine Vielzahl von Gästehäusern und Privatpensionen sind beste Voraussetzungen geschaffen, viele Gäste in der Ortsgemeinde zu beherbergen und zu bewirten.
So, wie die einen den Motorsport hautnah erleben, können die anderen die schöne Eifellandschaft durchwandern, sich ausruhen und erholen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch Bushaltestellen am Buttermarkt gewährleistet, die in etwa 3 Gehminuten erreichbar sind. Dadurch lassen sich verschiedene Ziele innerhalb Adenaus und der näheren Umgebung auch ohne eigenes Fahrzeug erreichen.

Adenau bietet eine Kombination aus gewachsener Infrastruktur, kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen und der naturnahen Umgebung der Eifel. Damit eignet sich der Standort für Menschen, die einen alltagstauglichen Wohnort mit vielfältigen Möglichkeiten für Familie, Freizeit und Erholung suchen.

Objektnummer: 26315022 - 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: 26315022 - 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