Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ein kleines Juwel mitten in Bad Neuenahr

Objektnummer: 26315024



MIETPREIS: 550 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49.4 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26315024
Wohnfläche	ca. 49.4 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1908

Mietpreis	550 EUR
Nebenkosten	110 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie

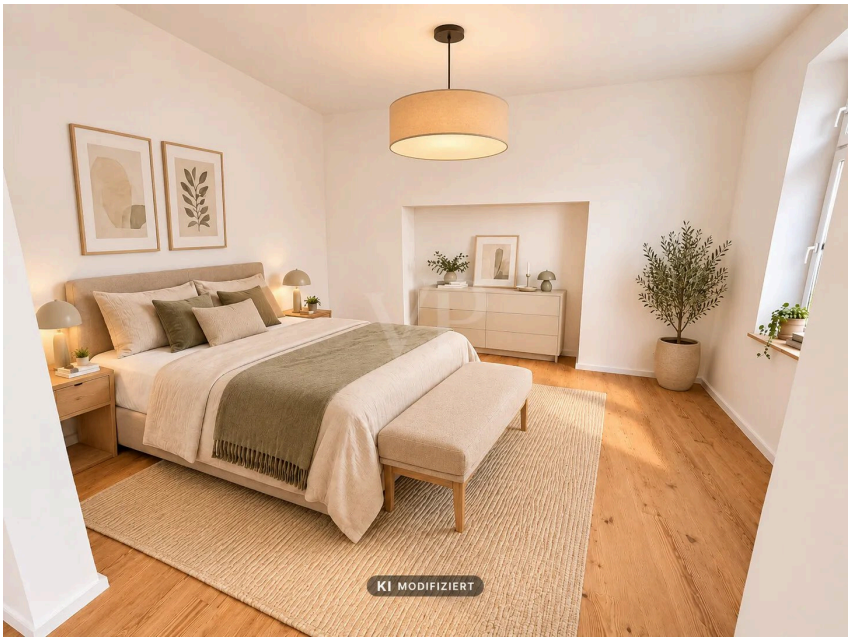




Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Immobilie

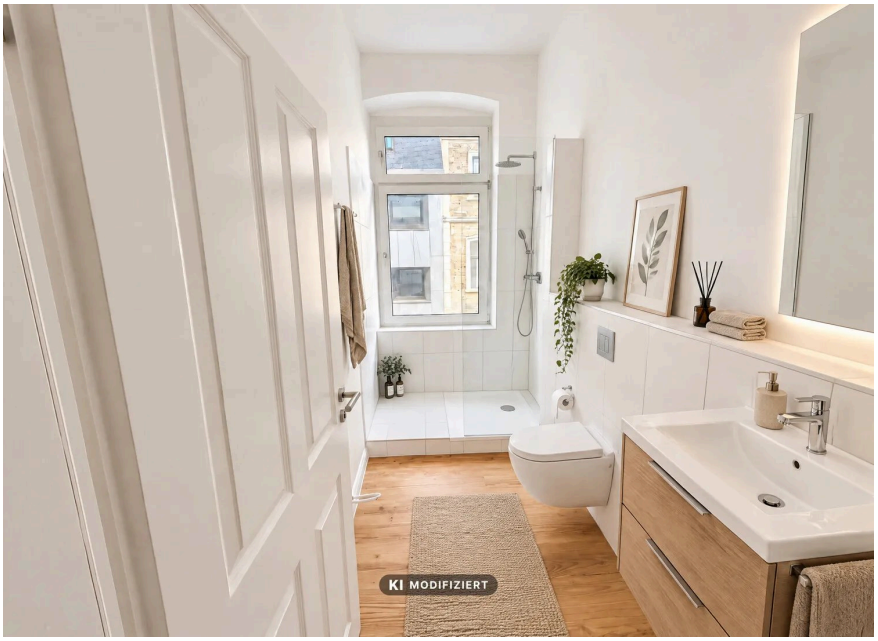




Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

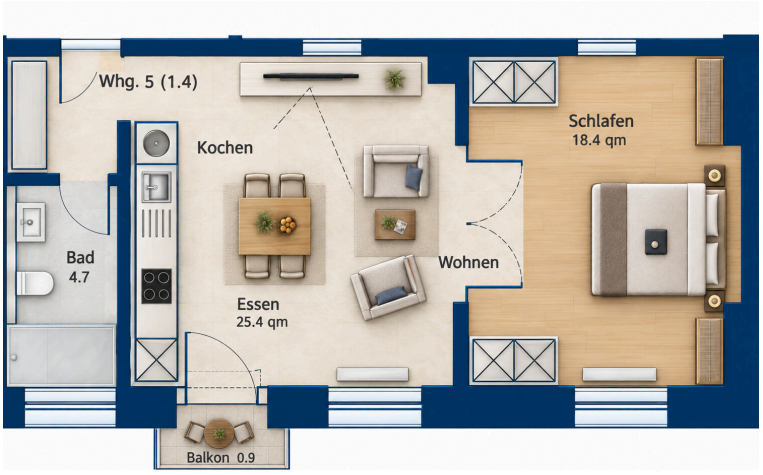
Die Immobilie





Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus und überzeugt insbesondere durch ihren großzügig geschnittenen Wohn- und Küchenbereich, die hohen Decken und die großen Fensterflächen.

Das Zentrum der Wohnung bildet der offene Wohn- und Küchenbereich, der durch seine Größe verschiedene Möglichkeiten zur Gestaltung von Wohn-, Ess- und Küchenbereich bietet. Drei große Fenster sowie eine doppelflügelige Tür mit französischem Balkon sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick auf die umliegende Bebauung frei.

Die Küchenwand ist bereits mit Fliesen in einem dezenten Grünton versehen. Die vorhandenen Anschlüsse ermöglichen die individuelle Planung und Installation einer Küche. In Kombination mit den warmen Holzdielen entsteht ein angenehmer und zeitgemäßer Wohnbereich.

Das Schlafzimmer schließt direkt an den Wohnbereich an und bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank und weitere Möbel. Auch hier sorgt ein großes Fenster für eine gute Belichtung.

Das Badezimmer ist mit hellen, weißen Fliesen ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und Belüftungsmöglichkeiten.

Durch die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, hohen Decken, großen Fensterflächen und der vorhandenen Gestaltung der Küchenwand bietet die Wohnung eine gute Grundlage für modernes und individuelles Wohnen.

Interessenten max. 2 Personen haben hier die Möglichkeit, eine modernisierte Wohnung zu erwerben, die vielfältig nutzbar ist.

Gerne können Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von der Wohnung und ihren räumlichen Möglichkeiten verschaffen.

Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ausstattung und Details

- hochwertige Ausstattung
- modernes Badezimmer
- lichtdurchflutete Wohnung
- zentrale Innenstadtlage
- außergewöhnlicher Altbaucharme
- aufwendig aufgearbeitete Wohnungstüren

Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Alles zum Standort

Bad Neuenahr-Ahrweiler besticht als charmante mittelgroße Kreisstadt mit rund 26.600 Einwohnern durch ihre ausgewogene Verbindung von urbaner Dichte und naturnaher Lebensqualität. Als bedeutendes Gesundheitszentrum und Verwaltungssitz des Landkreises Ahrweiler verfügt die Stadt über eine exzellente Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die attraktive Lage mit direkter Anbindung an die A61 ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit, während der laufende Wiederaufbauprozess die Region mit frischem Glanz und modernem Flair bereichert.

Im Herzen der Stadt entfaltet sich ein lebendiges und zugleich elegantes Ambiente, das durch eine Vielzahl exquisiter Genuss- und Kulturangebote geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zu renommierten Restaurants und stilvollen Cafés wie dem „König“ oder „IL Barista Café & Bistro“, die nur wenige Schritte entfernt liegen, lädt zu genussvollen Momenten ein. Bars wie das „Templeton“ und „Drei Musketiere“ bieten anspruchsvolle Rückzugsorte für gesellige Abende in exklusivem Rahmen. Diese kulinarische Vielfalt wird durch die fußläufig erreichbaren Parks und kulturellen Einrichtungen wie die „Kleine Bühne im Kurpark“ harmonisch ergänzt, die Raum für erholsame Stunden und inspirierende Begegnungen schaffen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Bad Neuenahr (ca. 9 Minuten zu Fuß) sowie mehrerer Bushaltestellen garantiert eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Diese Kombination aus exklusivem Lebensstil, kultureller Vielfalt und hervorragender Infrastruktur macht Bad Neuenahr-Ahrweiler zu einem begehrten Refugium für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Lebensqualität und Privatsphäre.

Insgesamt präsentiert sich diese Lage als ein unvergleichlich eleganter Wohnort, der Luxus und Lebensgenuss auf harmonische Weise vereint und somit ideal für anspruchsvolle Käufer ist, die ein exklusives Zuhause in einer stilvollen und zugleich lebendigen Umgebung suchen.

Objektnummer: 26315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sonstige Angaben

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: 26315024 - 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