Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Platz, Licht und Charme

Objektnummer: 26315026



MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

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

Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26315026
Wohnfläche	ca. 110 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1908

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie

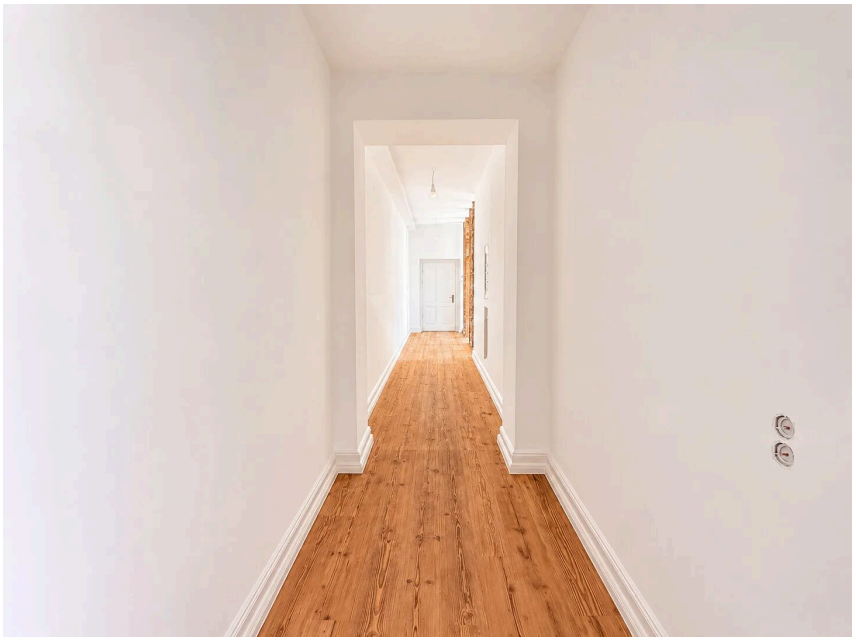




Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

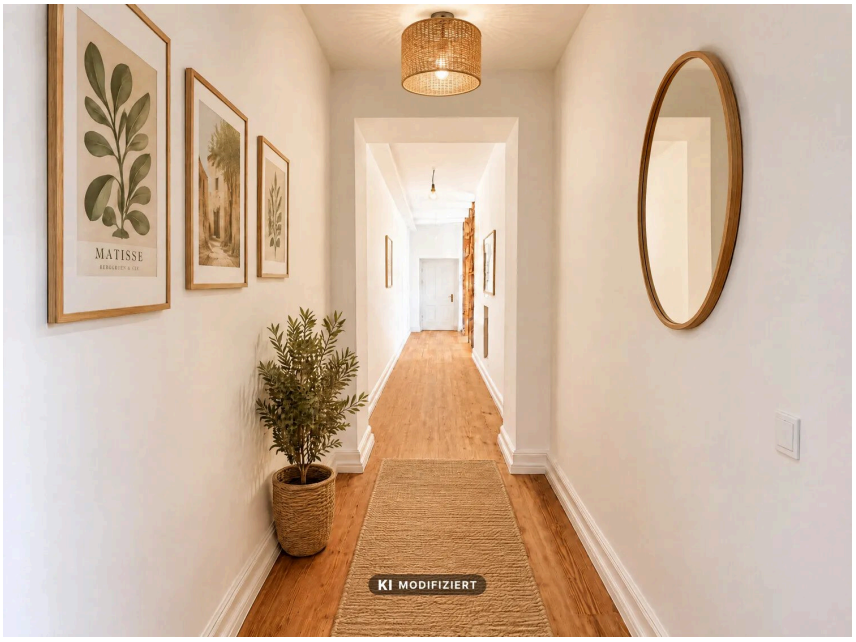
Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

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: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Ein erster Eindruck

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und den besonderen Charakter des Hauses. Holzdielenparkett und freigelegte Holzbalken prägen das Erscheinungsbild der gesamten Etage und verbinden historische Elemente mit einer zeitgemäßen Gestaltung.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die Küche fügt sich in das großzügige Raumkonzept ein und wird durch großformatige, grünlich schimmernde Wandfliesen optisch hervorgehoben. Die freigelegten Holzbalken bilden dabei einen charakteristischen Kontrast zur klaren Gestaltung des Wohnbereichs.

Vom Wohnbereich besteht Zugang zum großzügigen Balkon. Die Backsteinfassade und das besondere Bodenmuster verleihen diesem Außenbereich einen eigenen Charakter und schaffen zusätzlichen Platz für den Alltag.

Der private Bereich der Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum eigenen Badezimmer sowie zum angrenzenden Ankleidezimmer und bietet damit einen angenehm separierten privaten Bereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kinderzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer, das je nach Bedarf auch als Gäste- oder weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann. Damit bietet die Wohnung insbesondere für Familien ausreichend Platz und Flexibilität.

Das Badezimmer ist hell und schlicht gestaltet und verfügt über eine eingelassene Badewanne. Großformatige, weiße Fliesen bilden einen zeitlosen Rahmen, während der Holzboden die Gestaltung der übrigen Wohnung aufgreift.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus großzügigen Räumen, praktischer Aufteilung und charakteristischen Details. Die Verbindung aus freigelegten Holzbalken, Holzdielen und modernen Gestaltungselementen verleiht der Etage ein eigenständiges Erscheinungsbild.

Eine interessante Wohnung für Familien, die Wert auf großzügige Räume, flexible Nutzungsmöglichkeiten und den besonderen Charakter eines Hauses mit Geschichte legen.

Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Ahrweiler

Alles zum Standort

Bad Neuenahr-Ahrweiler besticht als charmante Kur- und Wohnstadt mit einer harmonischen Verbindung aus historischer Eleganz und moderner Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch ihre solide Infrastruktur, insbesondere im Gesundheitswesen, und bietet eine sichere, familienfreundliche Umgebung mit einer stabilen, wohlhabenden Bevölkerung. Die Nähe zur Natur und die gepflegten Kurparks schaffen ein gesundes und inspirierendes Umfeld, das Familien ein behagliches und zukunftsorientiertes Zuhause verspricht.

Die zentrale Lage in Bad Neuenahr-Ahrweiler ermöglicht es Familien, von einer Vielzahl an Bildungs- und Freizeitangeboten zu profitieren. In unmittelbarer Nähe finden sich renommierte Kindertagesstätten und Grundschulen, wie die Evangelische Kindertagesstätte „Arche Noah“ und die Grundschule Bad Neuenahr, die in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für ältere Kinder stehen weiterführende Schulen, darunter das Peter-Joerres-Gymnasium, innerhalb von zehn bis fünfzehn Gehminuten zur Verfügung, was den Schulweg sicher und komfortabel gestaltet. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den Bahnhof Bad Neuenahr in nur neun Minuten Fußweg, erleichtert zudem den Alltag und fördert eine unabhängige Mobilität der gesamten Familie.

Gesundheit und Wohlbefinden genießen in Bad Neuenahr-Ahrweiler höchste Priorität. Zahlreiche Apotheken und Fachkliniken, wie die DRK Fachklinik und die Knappschaft Klinik, sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Für aktive Erholung bieten der nahegelegene Kurpark sowie vielfältige Sportmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung ideale Voraussetzungen, um gemeinsam Zeit im Grünen zu verbringen und die Lebensqualität nachhaltig zu steigern. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gepflegte und lebendige Umgebung legen, präsentiert sich Bad Neuenahr-Ahrweiler als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance finden können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht diese Stadt zu einem idealen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Objektnummer: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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: 26315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / 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