Adenau

# Wohnhaus mit Einliegerwohnung im sonnigen Garten mit Weitblick

*Objektnummer: 26315030*




KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.3 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 463 m²

Objektnummer: 26315030 - 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: 26315030 - 53518 Adenau

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26315030 |
| Wohnfläche | ca. 162.3 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1982 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 319.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 10.08.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 71.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1999 |

Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie

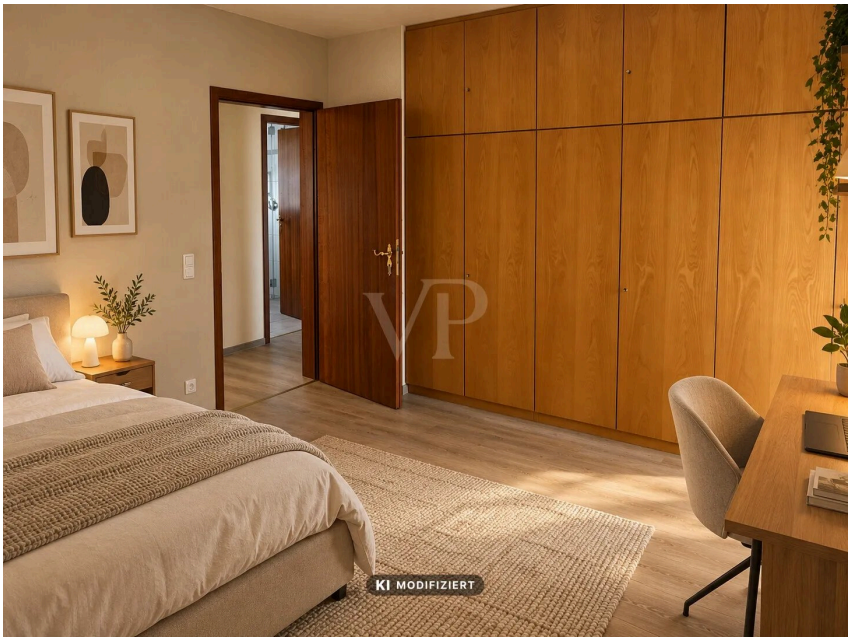





Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie



Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

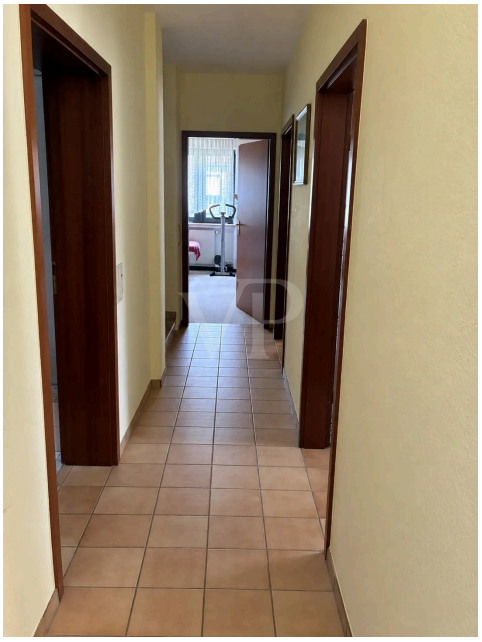
# Die Immobilie






Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie





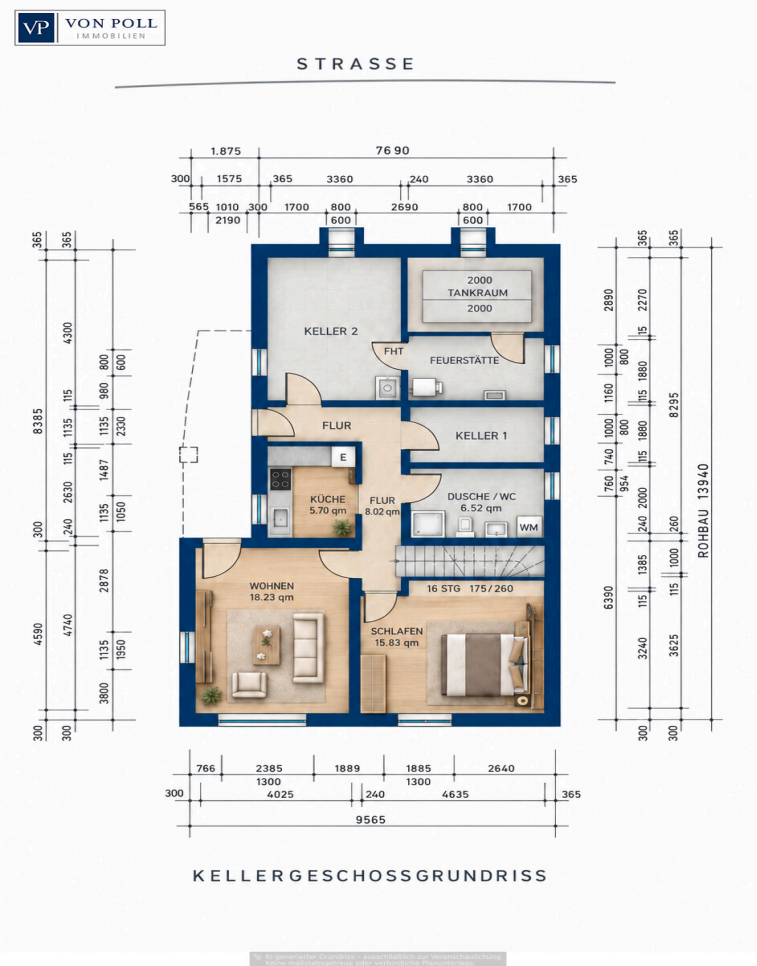
Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Die Immobilie



Objektnummer: 26315030 - 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: 26315030 - 53518 Adenau

# Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen fällt der klare, zeitlose Baukörper ins Auge, das Walmdach ruht ruhig auf den hellen Fassaden, eingefasst von einer immergrünen Hecke. Die Einfahrt und der Vorgarten schaffen eine angenehme Distanz zur ruhigen Straße, während das Grundstück mit seinen rund ca. 463 m² ausreichend Raum bietet, um im Grünen zu verweilen oder den Blick auf die bewaldeten Hänge der Umgebung schweifen zu lassen.

Im Inneren entfaltet sich das Haus mit einer durchdachten Großzügigkeit. Auf etwa 162 m² verteilen sich sieben Zimmer, die jedem Tag eine eigene Kulisse geben. Im Erdgeschoss empfängt ein Flur, von dem aus sich die Räume harmonisch erschließen. Das Wohnzimmer öffnet sich mit großen Fenstern zum Garten und auf den Balkon, das Licht flutet über warme Holztöne und schafft eine einladende Atmosphäre. Die Küche ist schlicht interpretiert, klare Linien und ein zurückhaltendes Farbkonzept prägen das Bild. Morgensonne fällt hier auf die Arbeitsflächen, während der Blick ins Grüne wandert und die ersten Handgriffe des Tages begleitet. Der Essbereich grenzt direkt an und verbindet das Geschehen mit dem Wohnzimmer.
Das Schlafzimmer wirkt ruhig und strukturiert, die maßgefertigten Einbauschränke schaffen Ordnung, ohne den Raum zu dominieren. Nebenan ein Kinderzimmer, lichtdurchflutet und freundlich, bietet Platz für Spiel, Kreativität und Ruhe . Ein weiteres Zimmer bietet Raum für Gäste, Arbeiten, Hobbys oder einem zusätzlichen Kinderzimmer, ganz nach den Bedürfnissen des Alltags.

Im Souterrain verbirgt sich eine eigenständige Einheit, die sich mit einem eigenen Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Küche präsentiert. Die Räume sind hell, das Tageslicht fällt durch viele Fenster, die Holzakzente der Decken schaffen eine angenehme Behaglichkeit. Ein Rückzugsort, der ebenso zum selbst bewohnen oder zum vermieten sowie zum Arbeiten einlädt. Die Bäder zeigen sich gepflegt, mit klassischen Fliesen und klarer Raumaufteilung.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1982 und spiegelt die Bauweise seiner Zeit wider. Eine Modernisierung erfolgte im Jahr 1999 sowie und zuletzt ca. 2012. Die zentrale Ölheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen.

Draußen bietet ein Balkon, sowie eine Terrasse und der Garten Platz für gesellige Stunden im Freien, für Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen, während die Umgebung zur Ruhe kommt. Ein Haus, das Charakter und Raum für neue Geschichten bietet.

Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Ausstattung und Details

- separate Einliegerwohnung
- Kellergeschoss in Massivbauweise
- Erdgeschoss/Dachgeschoss in Fertigbauweise (Holz)
- Garage

Objektnummer: 26315030 - 53518 Adenau

# Alles zum Standort

Die Stadt Adenau liegt im Herzen der Hocheifel im Landkreis Ahrweiler und gilt als touristisches sowie wirtschaftliches Zentrum der Nürburgring-Region. Die reizvolle Kombination aus landschaftlicher Attraktivität, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zum weltbekannten Nürburgring macht den Standort seit vielen Jahren zu einem beliebten Ziel für Besucher aus dem In- und Ausland.

Besondere Bedeutung kommt dem Nürburgring zu, der nur wenige Fahrminuten entfernt liegt und jährlich zahlreiche Motorsportveranstaltungen, Messen, Firmenevents und Freizeitveranstaltungen anzieht. Neben internationalen Rennveranstaltungen sorgen Trackdays, Fahrsicherheitstrainings, Herstellerveranstaltungen und touristische Angebote ganzjährig für eine hohe Besucherfrequenz in der Region.

Darüber hinaus profitiert Adenau von seiner Lage inmitten einer der beliebtesten Natur- und Erholungslandschaften Deutschlands. Die Hocheifel bietet ein umfangreiches Freizeitangebot mit Wander- und Radwegen, Naturparks sowie zahlreichen Ausflugszielen. Dies führt zu einer kontinuierlichen Nachfrage durch Urlaubsgäste, Aktivtouristen und Geschäftsreisende.

Die historische Innenstadt von Adenau verfügt über eine gute Nahversorgung mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten, medizinischer Versorgung sowie Bildungseinrichtungen. Durch die Bundesstraßen B257 und B258 bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Koblenz, Bonn, Köln und Trier. Die Ballungsräume Nordrhein-Westfalens sowie die Flughäfen Köln/Bonn und Frankfurt-Hahn sind innerhalb angemessener Fahrzeiten erreichbar.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit sowie kurze Wege zu Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und touristischen Einrichtungen.

Objektnummer: 26315030 - 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: 26315030 - 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