Erpel

Rheinblick inklusive – Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

Objektnummer: 26325013



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

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

Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Auf einen Blick

Objektnummer	26325013
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1986

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	94.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Die Immobilie





Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Die Immobilie





Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Die Immobilie





Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Die Immobilie





Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Die Immobilie





Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Die Immobilie





Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

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: 26325013 - 53579 Erpel

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1986 und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Loggia. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen und der Blick über die Umgebung genießen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Neben dem Schlafzimmer verfügt die Wohnung über eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzt das Raumangebot.

Die Immobilie wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten. So wurden unter anderem die Heizungsanlage erneuert, die Fenster ausgetauscht sowie zuletzt die Balkone saniert (Angaben laut Eigentümer). Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelles Wohnen.

Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

Alles zum Standort

Die Gemeinde Erpel im Landkreis Neuwied besticht durch ihre einzigartige Lage am malerischen Rhein. Sie verbindet auf harmonische Weise eine ruhige, semi-ländliche Kleinstadtidylle mit einer hervorragenden Anbindung an die pulsierenden Metropolregionen Bonn und Köln. Diese besondere Lage am Fluss bietet ein anspruchsvolles Lebensumfeld sowie eine erstklassige Infrastruktur, die sowohl kulturell als auch wirtschaftlich höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die etablierte Gemeinde präsentiert sich als sicheres Refugium für Liebhaber eines gehobenen Lebensstils, die Wert auf eine prestigeträchtige Wohnadresse legen. Da die Verfügbarkeit hochwertiger Immobilien hier begrenzt ist, gewinnt der Standort zusätzlich an Exklusivität. Die Kombination aus Naturgenuss und urbaner Nähe spiegelt sich auch in der stabilen Wertentwicklung der hiesigen Immobilien wider und macht den Ort besonders attraktiv für anspruchsvolle Eigennutzer, die Privatsphäre und Lebensqualität perfekt in Einklang bringen möchten.

Das vielfältige Angebot an erstklassigen Annehmlichkeiten direkt vor Ort bereichert den Alltag auf elegante Weise. Nur wenige Gehminuten entfernt laden hochwertige gastronomische Einrichtungen zu genussvollen Momenten ein. Für kulturelle und gesellschaftliche Begegnungen in unmittelbarer Nähe sorgen das örtliche Bürgerhaus und ein ehrenamtlicher Treffpunkt. Ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit garantiert zudem die hervorragende medizinische Versorgung durch ansässige Fachärzte, Apotheken und ein nahegelegenes Krankenhaus. Familien profitieren darüber hinaus von der Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen in der Region, die eine anspruchsvolle Förderung ermöglichen.

Die exzellente Erreichbarkeit rundet die Vorzüge dieses Standorts ab: Mehrere Buslinien und der örtliche Bahnhof, welcher in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantieren eine komfortable Anbindung mit dem Zug an die umliegenden Metropolen. Für anspruchsvolle Käufer vereint Erpel somit alle Vorzüge einer der begehrtesten Wohnregionen in Rheinland-Pfalz: diskrete Eleganz, kulturelle Vielfalt und eine erlesene Infrastruktur. Dieses besondere Umfeld schafft die perfekte Bühne für ein luxuriöses und zugleich naturnahes Wohnerlebnis.

Objektnummer: 26325013 - 53579 Erpel

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: 26325013 - 53579 Erpel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com