



Wohnfläche

**130 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**6**



Grundstücksfläche

**189 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**439.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 439.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Wanne

Heizung Gas

Stellplatzart Garage

### Flächen

Wohnfläche 130 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 189 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 6.0

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Stellplätze 1

### Zustand

Baujahr 1971

Zustand Modernisiert

### Sonstiges

Objektnummer 141892NW

Objekt-ID FIO-10518019430

Anbieter-ID 162400

Objekttyp Doppelhaus

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und großzügig geschnittenes 2-Familienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, das sich ideal für eine Nutzung durch zwei Parteien oder als Mehrgenerationenhaus eignet. Das Gebäude wurde im Erdgeschoss umfassend grundsaniiert und bietet auf jeder Etage eine gut durchdachte Raumaufteilung mit jeweils drei Zimmern.

Das Erdgeschoss wurde vollständig modernisiert und besticht durch eine hochwertige Ausstattung. Hier erwartet Sie ein modernes, offenes Wohnkonzept mit viel Tageslicht und einer komfortablen Raumaufteilung. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, ideal für eine kleine Familie oder ein Paar.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend, nur 2 Minuten entfernt vom Kaiserin-Auguste-Viktoria-Park und dem Dahliengarten. Diese hervorragende Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und infrastrukturelle Einrichtungen.

## Beschreibung Ausstattung

Wohnfläche: Ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen, ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Grundstück: Ca. 189 m<sup>2</sup> mit einer gepflegten Außenanlage, die sowohl im Garten als auch auf der Terrasse Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet.

Balkon: Der Balkon im Obergeschoss lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Hochwertige Ausstattung: Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien und modernen Elementen ausgestattet, die für ein komfortables und stilvolles Wohngefühl sorgen.

EDV-Verkabelung: Das Haus ist mit einer modernen EDV-Verkabelung ausgestattet, die eine schnelle und zuverlässige Internet- und Netzwerkverbindung gewährleistet.

Neue Gastherme: Eine neue Gastherme sorgt für effiziente Wärme im gesamten Haus.

Terrasse und Garten im Erdgeschoss: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Terrasse, die nahtlos in den schönen Garten übergeht. Der Garten bietet eine ideale Fläche für Kinder, Hobbygärtner oder zum Entspannen.

6 Zimmer: Das Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, die sich flexibel für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, wie Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer, gestalten lassen.

Mit dieser ausgezeichneten Ausstattung und der hervorragenden Lage eignet sich das Zweifamilienhaus ideal für eine Familie oder zwei Parteien, die Wert auf Komfort, moderne Technik und eine gute Anbindung an die Umgebung legen.

## sonstige Angaben

Das 1. OG ist zurzeit vermietet.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi

NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



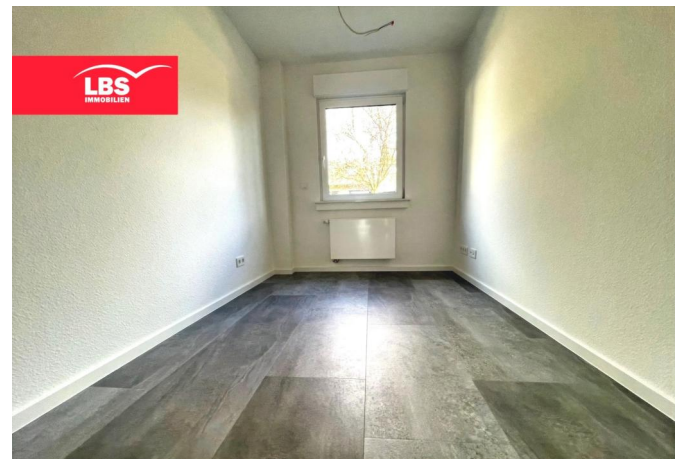
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Flur



Bad



Gartenansicht

## Energiepass

Gültig bis	06.06.2027
Endenergiebedarf	119,90
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Ausstellungsdatum	07.06.2017
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Bad Neuenahr-Ahrweiler, direkt in der Nähe des malerischen Kaiserin-Auguste-Viktoria-Parks. Diese bevorzugte Wohngegend bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung.

Der Kaiserin-Auguste-Viktoria-Park ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine wunderschöne Grünfläche für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung. Der Park ist bekannt für seine gepflegten Gartenanlagen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Besonders im Frühling und Sommer zieht die blühende Natur viele Besucher an und schafft eine ruhige, idyllische Atmosphäre.

Darüber hinaus ist der Dahliengarten in der Nähe, der ebenfalls als grünes Kleinod zum Entspannen und Genießen einlädt. Diese Lage eignet sich hervorragend für Naturfreunde, die gleichzeitig die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens genießen möchten.

### Infrastruktur:

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass Sie schnell und unkompliziert das Stadtzentrum von Bad Neuenahr-Ahrweiler erreichen können. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Die Region ist auch durch eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und die Autobahnen A61 und A573 gut erschlossen.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch ihre hohe Lebensqualität aus. Hier können Sie das ruhige Wohnen in einem grünen Umfeld genießen und dennoch nicht auf die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten verzichten.

Ihr Ansprechpartner

**Paul Ulrich**

Immobilienberater

Telefon: 0228 9696870