

Adenau

## **\*\*Charmantes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten und vielen Möglichkeiten\*\***

VP azonosító: 24315027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 628 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Áttekintés

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| VP azonosító             | 24315027   |
| Hasznos lakótér          | ca. 150 m² |
| Tető formája             | Nyeregtető |
| Szobák                   | 8          |
| Hálósobák                | 3          |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 2          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1936       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Beálló |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | Érdeklődésre                                                                          |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2005                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Vendég WC, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha                             |

VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

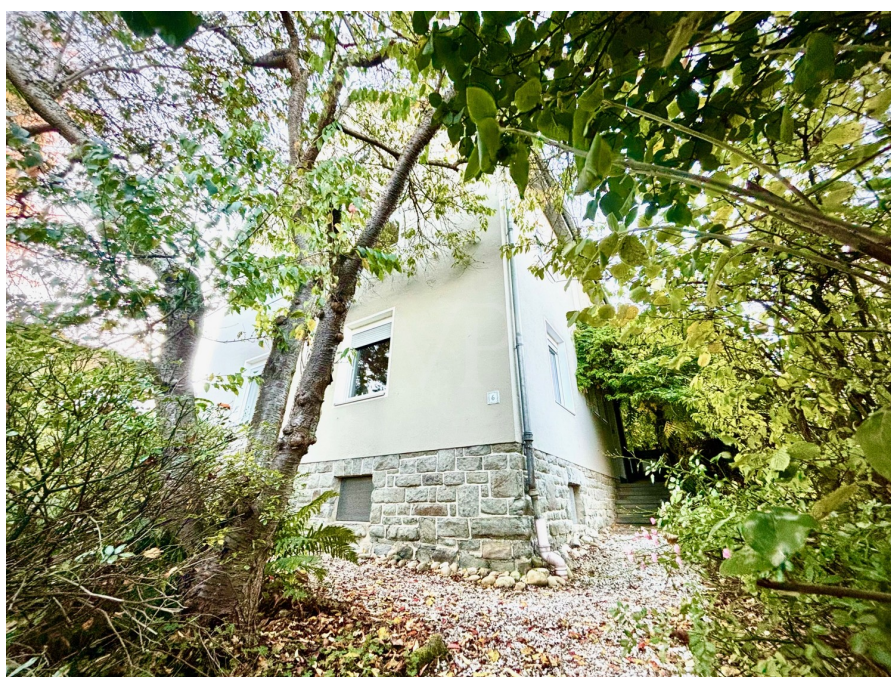
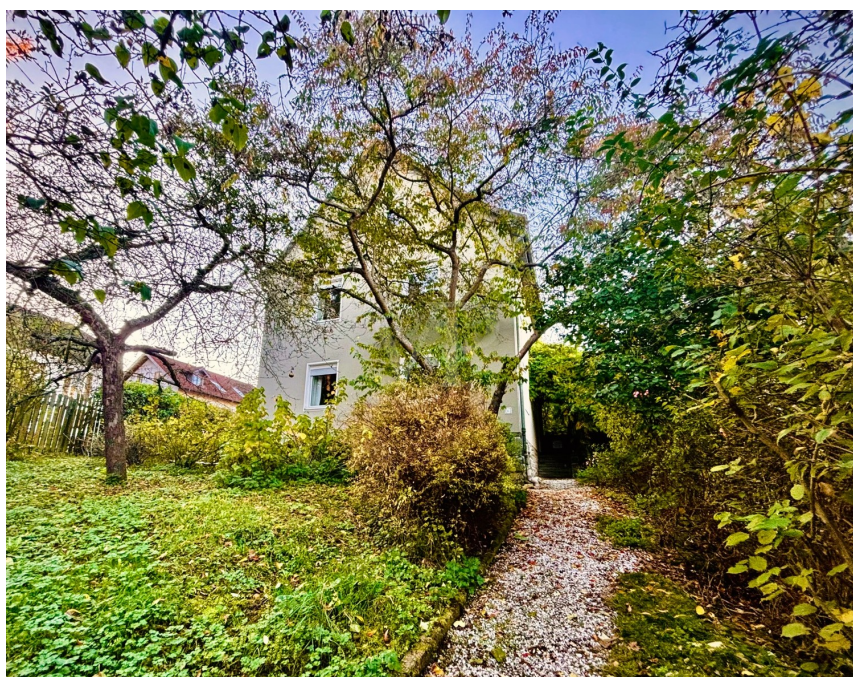
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 24.09.2034     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 244.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1936                       |

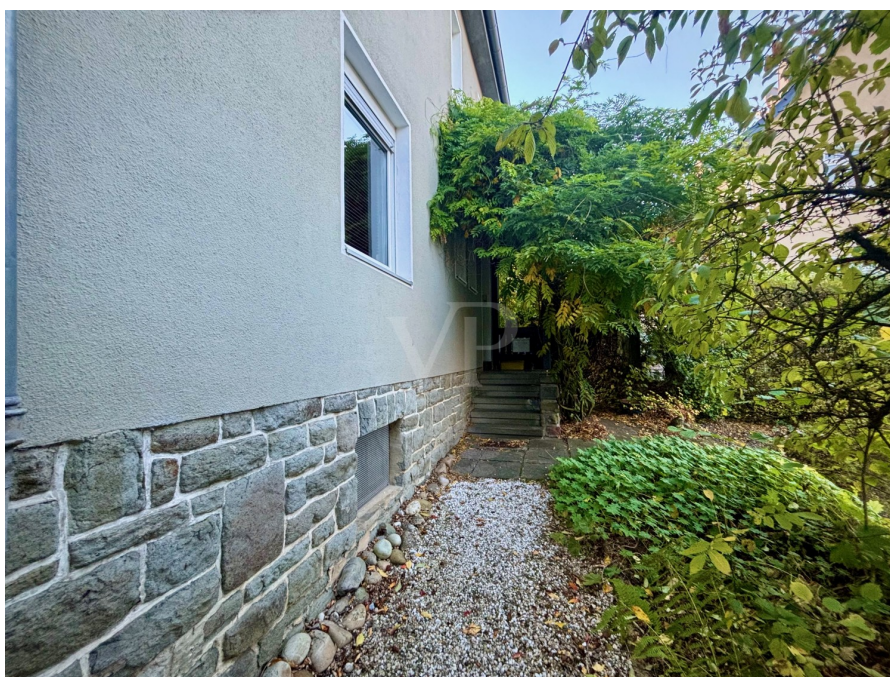
VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Az ingatlan



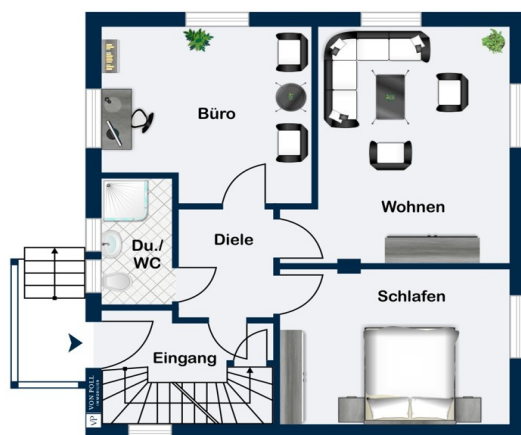
VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

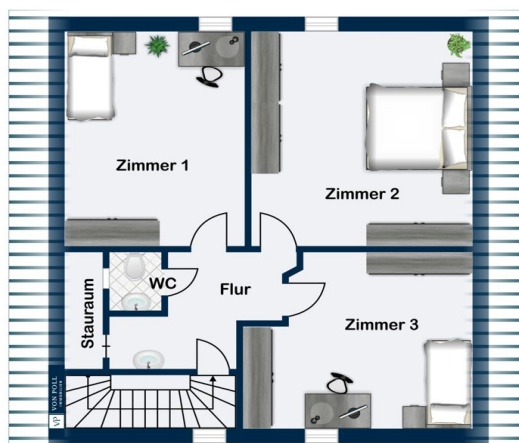
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Az elso benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1936 bietet Ihnen auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer umgebauten Nutzfläche zu Wohnzwecken von ca. 38 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 628 m<sup>2</sup> ein ansprechendes Wohnambiente in einer ruhigen Sackgasse. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, in wenigen Minuten das Stadtzentrum zu erreichen, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Die Fläche verteilt sich funktional auf insgesamt acht Zimmer die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Das Haus verfügt über zwei modernisierte Duschbäder: Eines befindet sich im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss, was den morgendlichen Ablauf deutlich erleichtert und zusätzlichen Komfort bietet. Betreten Sie das Erdgeschoss, begrüßt Sie ein einladendes Ambiente mit gut durchdachter Raumaufteilung. Der Garten zeichnet sich durch seinen ausgewogenen Baumbestand aus, der nicht nur Schatten spendet, sondern auch Privatsphäre schafft. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Im Obergeschoss trifft man auf die offene Wohnraumgestaltung, die mit viel Licht und neue Möglichkeiten der individuellen Gestaltung eröffnet. Die offene Gestaltung fördert ein kommunikatives Miteinander und schafft zusätzlichen Raum für gesellige Abende oder kreative Nutzungsideen. Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für eine wohlige Atmosphäre und erlaubt eine effiziente Wärmeregulierung in der kalten Jahreszeit. Zudem bietet das Haus einen zusätzlichen Außenbereich bestehend aus einem Carport, der Ihren Fuhrpark sicher unterbringt, sowie einem praktischen Schuppen, der vielseitige Lagerungsmöglichkeiten eröffnet. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist ihre Lage am Ende einer Sackgasse, was für Ruhe und Sicherheit sorgt, sowie die unmittelbare Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Faktoren machen die Immobilie zu einer besonders begehrten Wohnadresse. Zusammenfassend eignet sich dieses Einfamilienhaus hervorragend für Familien, die auf der Suche nach einem neuen gemütlichen Heim mit ausreichendem Platzangebot und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur sind. Die Verbindung aus historischem Charme und moderner Ausstattung schafft eine einladende Atmosphäre, die Sie und Ihre Familie zu schätzen wissen werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Entdecken Sie die Wohnqualität, die Ihnen dieses Haus bietet und lassen Sie sich von seinen Vorzügen überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses reizvolle Objekt persönlich vorzustellen.

VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Részletes felszereltség

Erdgeschoss:

- Dielenbereich mit Zugang zum Keller
- abgeschlossene Wohneinheit mit drei Zimmern und einem Duschbad
- Treppenaufgang zum Obergeschoss

Obergeschoss:

- offener Wohn und Essbereich
- offene Küche
- Duschbad
- Dielenbereich mit Treppenaufgang zur ausgebauter Nutzfläche zum Dachgeschoss mit drei zusätzlichen Zimmern und einem Gäste WC

**VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau**

## Minden a helyszínr?!

Adenau liegt in einer einmalig reizvollen , von Wald, Feld und Wiesen geprägten, typischen Eifellandschaft. Die unmittelbare Nähe zum Nürburgring mit seiner modernen Grand-Prix Strecke und der legendären Nordschleife stellt dazu einen interessanten Kontrast dar. Durch eine Vielzahl von Gästehäusern und Privatpensionen sind beste Voraussetzungen geschaffen, viele Gäste in der Ortsgemeinde zu beherbergen und zu bewirten. So, wie die einen den Motorsport hautnah erleben, können die anderen die schöne Eifellandschaft durchwandern, sich ausruhen und erholen. Adenau ist eine lebendige, traditionsbewusste und gleichzeitig weltoffene Kleinstadt im Herzen der Hocheifel. Adenau selbst zählt heute knapp 3.000 Einwohner, stellt jedoch etwa für 20.000 Einwohner der Umgebung seine Infrastruktur zur Verfügung. So ist Adenau ein Zentrum für Handel, Handwerk und Dienstleistungen, ein regional bekannter Einkaufsort mit traditionellen Wochenmärkten, aber auch Standort für zahlreiche öffentliche Einrichtungen. Hierzu gehören unter anderem ein Krankenhaus, ein Kindergarten, alle Schularten, einschließlich Fachoberschule und Gymnasium. Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung.

VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 24315027 - 53518 Adenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)