



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Ein Wohntraum - Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Bad Neuenahr-Ahrweiler



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBON_372	<b>Stand vom:</b>	11.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Ort:</b>	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler	<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	328,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-09-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2021
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Endenergiebedarf:</b>	75.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Bonn	<b>Name:</b>	Roman M. Mainka
<b>Straße:</b>	Bundeskanzlerplatz 2d	<b>Ort:</b>	53113 Bonn
<b>Telefon:</b>	0228 93393533	<b>E-Mail:</b>	roman.mainka@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Ihr neues lichtdurchflutetes, modernes und komfortables Zuhause in herrlicher Lage.

In der schönen Kurstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, nur wenige Gehminuten vom Kurpark und der Innenstadt entfernt, befindet sich diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2021. Für die bequeme Erreichbarkeit sorgt ein Personenaufzug.

Die Wohnung bietet Ihnen auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Freunden und Familie. Das Highlight der Wohnung ist der große Balkon mit Blick in die Natur, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das geräumige Schlafzimmer ist, ebenso wie das Wohnzimmer, mit einer Klimaanlage ausgestattet und bietet reichlich Platz für Ihre Einrichtung. Das zweite Schlafzimmer kann ganz individuell als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden.

Das Badezimmer ist modern und komfortabel eingerichtet und verfügt über eine bodengleiche Dusche.

Zur Wohnung gehören ein Außenstellplatz und ein Tiefgaragenstellplatz.

Diese Wohnung ist der perfekte Ort zum Leben für Menschen, die Wert auf eine schöne Lage, eine hochwertige Ausstattung und ein großzügiges Raumangebot legen.

## Lage:

---

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt von Bad Neuenahr-Ahrweiler entfernt. Der Kurpark bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. In der Innenstadt finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und Bars.

Die Autobahn A61 ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung an das Umland. Der Flughafen Köln/Bonn ist etwa 55 km entfernt. Den Bahnhof in Bad Neuenahr erreichen Sie in ca. 500 m.

## Ausstattung:

---

- ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Baujahr 2021
- Personenaufzug
- Offene Küche
- Großer Sonnenbalkon
- Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung) mit elektrischen Rollläden
- Bodengleiche Dusche mit Echtglastür
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Eigener Kellerraum
- Außen- und Tiefgaragenstellplatz

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Immobilie steht Ihnen Herr Roman M. Mainka unter der Rufnummer 0228 933 935 33 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bonn.com](http://www.kensington-bonn.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

## Bilder

---

Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer - Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer



Schlafzimmer - Einrichtungsbeispiel



Büro



Büro - Einrichtungsbeispiel



Küche



Badezimmer



Sonnenbalkon



Flur



Haustür



Außenansicht des Wohnquartiers



Grundriss

