Remagen

#Moderne Gartenwohnung mit überdachter Terrasse# Neuwertig # barrierearm # Tiefgaragenplatz#

??????? ????????: 24315028

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 78 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ??? ?????

??????? ????????	24315028
?????????	ca. 78 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	2020
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 11000 EUR (??????)

???? ??????	349.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 4 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

??????????? ????????

???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	13.07.2028
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	20.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2019

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

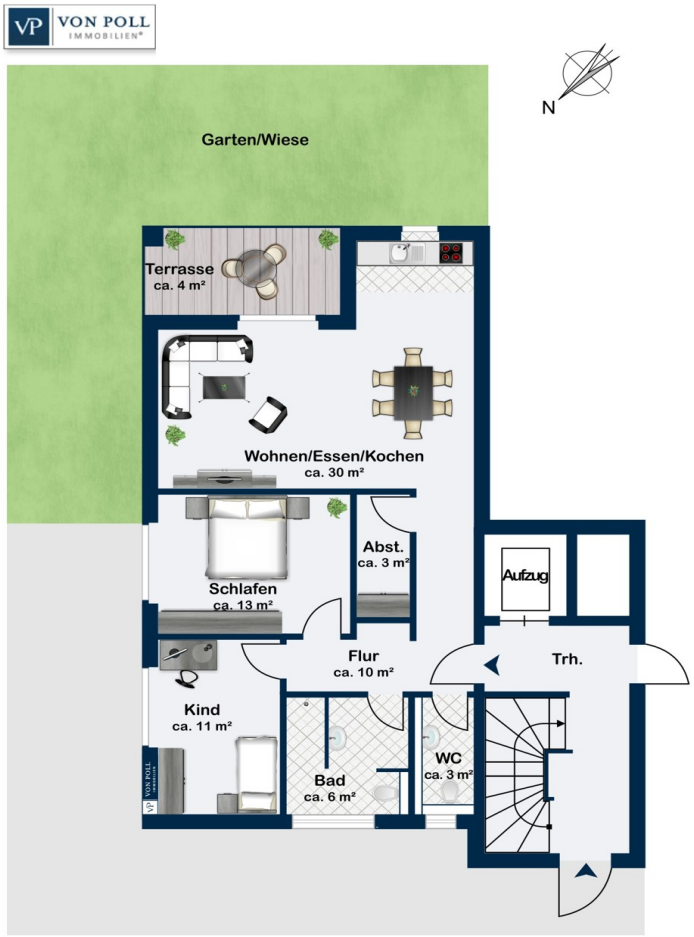
?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

?? ???????

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

??? ????? ????????

Willkommen in dieser gut geschnittenen und neuwertigen Wohnung, die 2020 fertiggestellt wurde und sich in einem modernen und gepflegten Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² bietet die Wohnung eine apraktische Raumaufteilung und sehr gute Ausstattungsmerkmale, die den Ansprüchen eines gehobenen Wohnkomforts gerecht werden.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2020 errichteten Gebäudes und ist nahezu barrierefrei zugänglich. Die Süd-Ost-Ausrichtung verspricht eine angenehme natürliche Belichtung, die durch die bodentiefen Fenster mit Dreifachverglasung noch verstärkt wird. Diese hochwertigen Fenster sind zudem mit elektrisch steuerbaren Aluminiumjalousien ausgestattet, die zusätzliche Flexibilität bei der Regulierung von Licht und Sichtschutz bieten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohnbereich, der mit der angrenzenden Terrasse und dem kleinen Gartenbereich eine erweiterte Wohnfläche im Freien schafft. Hier können Bewohner entspannt die sonnigen Stunden des Tages genießen.

Die zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Flexibilität für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Angrenzend befindet sich das moderne Badezimmer, das mit stilvollen Armaturen ausgestattet und durchdacht gestaltet ist, um Funktionalität und Komfort zu vereinen.

Ein weiteres besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die fortschrittliche technische Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wärme in allen Räumen und wird umweltfreundlich durch eine Luft-Wärmepumpe betrieben. Zusätzlich wird eine zentrale Lüftungsanlage für ein optimales Raumklima eingesetzt, was nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch zu einer effizienten Energienutzung beiträgt.

Die Wohnung ist über das Untergeschoss leicht durch einen Fahrstuhl erreichbar, was sowohl Komfort als auch Sicherheit erhöht. Der Zugang zur Wohnung und den zugehörigen Abstellräumen ist so ohne große Anstrengungen möglich.

Ab sofort verfügbar, bietet diese Immobilie eine exzellente Gelegenheit für alle, die nach einem modernen, energieeffizienten und hochwertigen Wohnraum suchen. Durch die kurzen Wege und die nahezu barrierefreie Bauweise eignet sich die Wohnung für Paare

oder Einzelpersonen, die eine komfortable und zeitgemäße Wohnlösung schätzen.

Wir laden Interessenten herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich vor Ort einen Eindruck von dieser ansprechenden Wohnung zu machen. Nutzen Sie die Chance, sich von der Qualität und den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

????????????? ??? ???????

- Erdgeschoss mit Garten und Terrasse
- Süd-Ost Ausrichtung
- nahezu barrierefrei
- Untergeschoss mit Fahrstuhl erreichbar
- neuwertig, gepflegt
- Fußbodenheizung
- Luft- Wärmepumpe
- Zentrale Lüftungsanlage
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Jalousien aus Aluminium, elektrisch
- offene Wohnzimmergestaltung
- kurzfristig verfügbar

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

??? ??? ??? ??????????

Die Innenstadt von Remagen und die reizvolle Rheinpromenade mit ihrer gastronomischen Vielfalt sind nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Schwimmbad, Tennisanlage sowie der Bahnhof sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Remagen ist eine verbandsfreie Stadt im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz, am linken Rheinufer gelegen. Sie grenzt im Norden an den Stadtbezirk Bad Godesberg der Bundesstadt Bonn.
Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Schulen sind in Remagen zu finden.

Über die nahegelegene B9 erreicht man die Zentren in 15 Minuten von Bad Godesberg und Bonn. Der Bahnhof Remagen liegt an der Rheinstrecke Köln-Mainz. Im SPNV halten stündlich die RB 26 (Mittelrheinbahn) und die RB 30 (Ahrtalbahn). Somit bestehen durchgehende Verbindungen zu den Bahnhöfen Koblenz, Mainz, Bonn, Köln, Köln Messe/Deutz sowie über Bad Neuenahr bis nach Ahrbrück.

Hervorzuheben ist die Nähe zum Rhein, die gute Infrastruktur und das nahegelegene Ahrtal mit der Kurstadt Bad Neuenahr.

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2028.
Endenergiebedarf beträgt 20.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ????????: 24315028 - 53424 Remagen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com