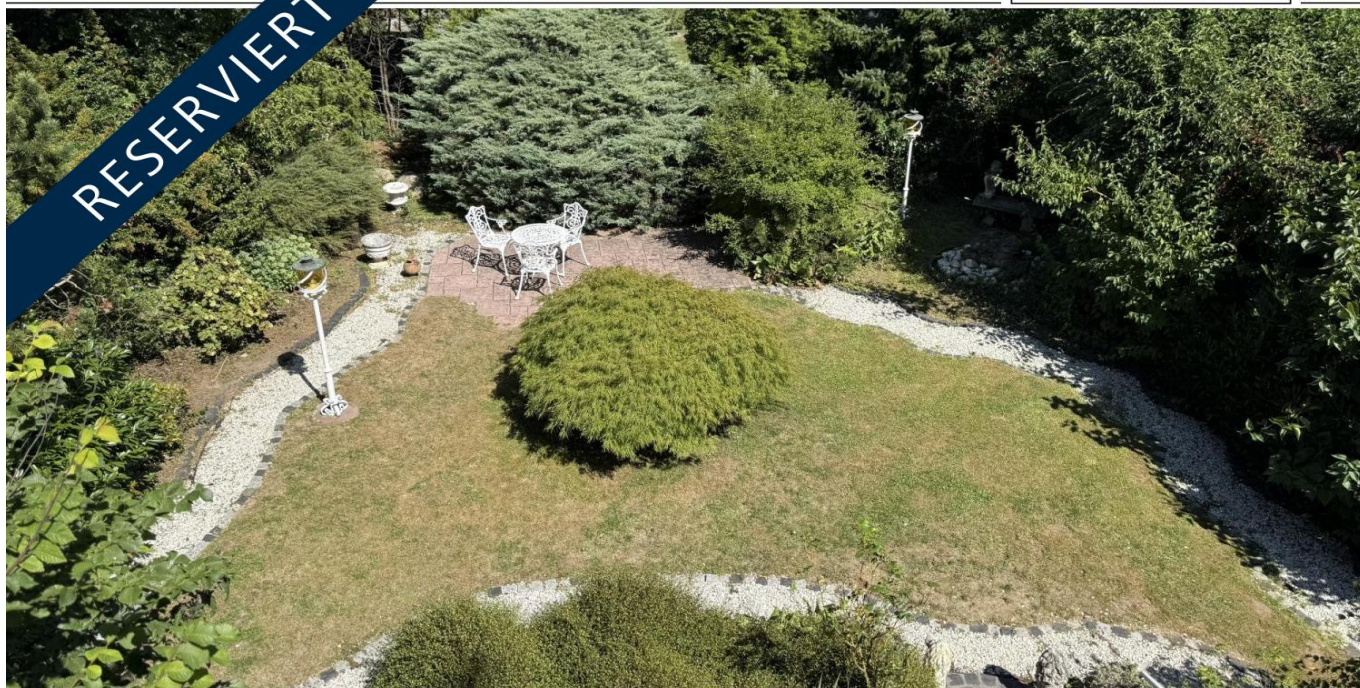


Bad Breisig

Ihr neues Zuhause: Charmantes Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

Codice oggetto: 25315014

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 458 m²

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25315014
Superficie netta	ca. 159 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	278.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

La proprietà



Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

La proprietà



Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

La proprietà



Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

La proprietà



Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

La proprietà



Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

La proprietà



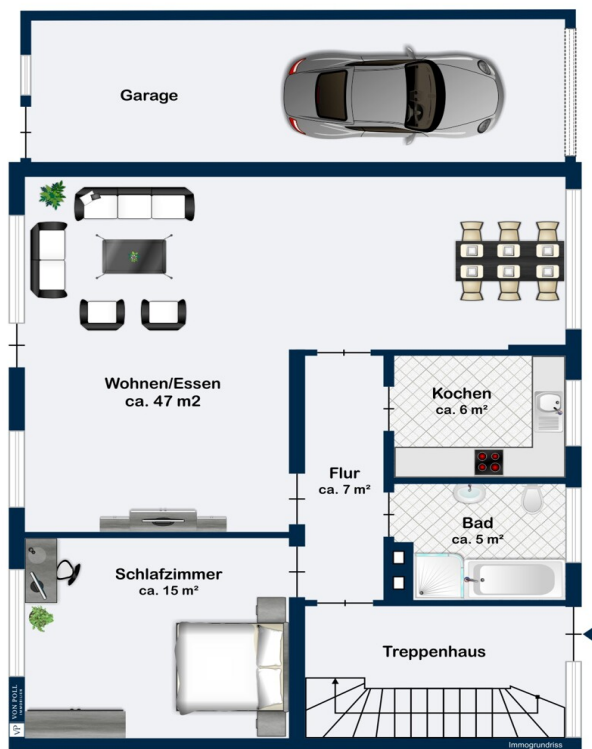
Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

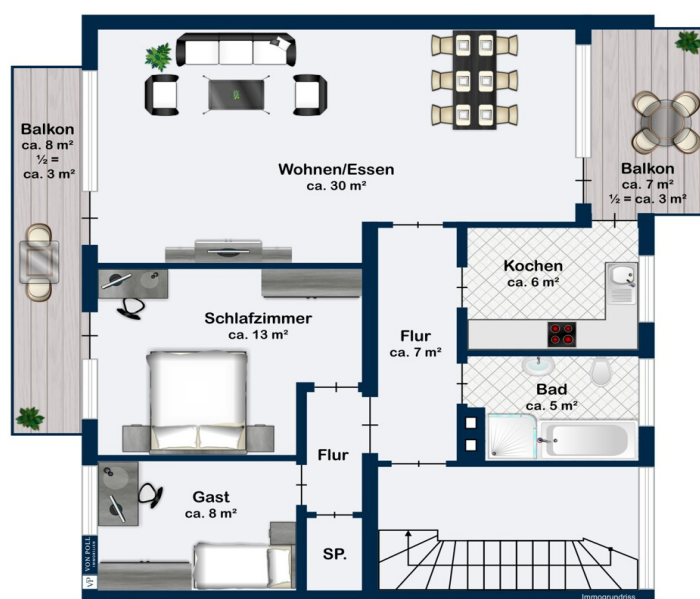
La proprietà



Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, die schönen Außenbereiche und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal für Familien, die großzügig wohnen möchten, als Mehrgenerationenhaus oder für Käufer, die eine Wohnung selbst bewohnen und die zweite vermieten möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle Wohnung mit einem gemütlichen Schlafzimmer, einem modernen Badezimmer sowie einer praktischen Einbauküche. Herzstück dieser Einheit ist der große Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten gelangen – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Zudem wurde im Jahr 2011 die Erdgeschosswohnung umfassend modernisiert.

Über das gepflegte Treppenhaus erreicht man die Wohnung im Obergeschoss. Diese bietet ein Schlafzimmer, ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie eine Abstellkammer. Der großzügige Wohn- und Essbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und eröffnet – ebenso wie die übrigen Zimmer – den Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Auch hier sind eine Einbauküche und ein Badezimmer vorhanden. Zudem führt der Wohnbereich und die Küche auf einen zweiten Balkon zur Straßenseite, sodass weitere Aufenthaltsmöglichkeiten gegeben sind.

Das weitläufige Dachgeschoss bietet reichlich Platz für individuelle Ideen – ob zusätzlicher Wohnraum, Atelier oder Hobbybereich. Auch die Heizungsanlage ist hier untergebracht.

Im Kellergeschoss stehen drei kleinere Räume sowie eine große Nutzfläche zur Verfügung. Durch den direkten Zugang zum Garten eignen sich diese Räume optimal als Werkstatt, Hobby- oder Lagerräume.

Eine Garage mit eigenem Stellplatz rundet das Angebot ab.

Dieses Zweifamilienhaus vereint komfortables Wohnen, gepflegte Außenbereiche und flexible Nutzungsmöglichkeiten – eine ideale Wahl für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder um Wohnen und Vermieten miteinander zu verbinden.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Tutto sulla posizione

Die Kurstadt Bad Breisig mit seinem schönen Altstadt kern liegt am romantischen Mittelrhein genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min entfernt). Hier sind alle Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Kindergarten und Grundschule zentral gelegen.

Weiterführende, teils internationale Schulen sind in den angrenzenden Gemeinden Sinzig, Remagen und Bonn vorhanden.

Hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B9, die Bahn aber auch über die nahegelegene Autobahn. Bad Breisig liegt genau zwischen Bonn und Koblenz (jeweils 30 Min. entfernt) und ist schnell und bequem über die Bundesstraße B9, die Bahnverbindung oder die Autobahn zu erreichen. Zum Flughafen Köln/Bonn sind es ca. 45 Min. und nach Köln rund 55 Minuten.

Die vielen Attraktionen entlang des Rheinu fers von Bad Breisig, der nahe Nordic-Walking Park, das wunderschöne Römische Thermalbad, Tennisplätze, sowie die zahlreichen Cafés und Restaurant bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 278.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 25315014 - 53498 Bad Breisig

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com