

Leimbach

## \*Moderne Dachgeschosswohnung in der Nähe des Nürburgrings\*

Número da propriedade: 24315009



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

PREÇO DE COMPRA: 192.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## Numa vista geral

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24315009                                                  |
| Área                   | ca. 78 m²                                                 |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                           |
| Piso                   | 2                                                         |
| Quartos                | 3                                                         |
| Quartos                | 2                                                         |
| Casas de banho         | 1                                                         |
| Ano de construção      | 1972                                                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 8000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 192.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## Dados energéticos

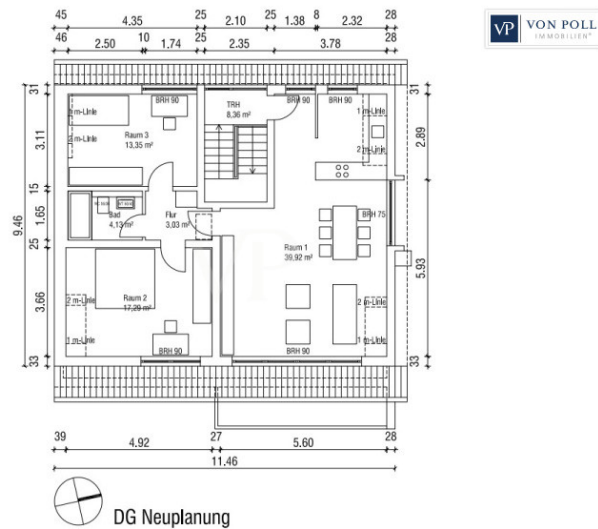
|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 164.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 31.05.2031          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2012                     |

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## O imóvel



## Plantas dos pisos



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

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## Uma primeira impressão

Zum Erstbezug steht eine modernisierte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des legendären Nürburgrings und ist ideal für Motorsport-Enthusiasten oder Liebhaber der malerischen Eifelregion.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein freundliches Wohnzimmer zum Entspannen und Wohlfühlen. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig renovierte Ausstattung, die der Wohnung ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Moderne Bodenbeläge und hochwertige Materialien sorgen für ein geschmackvolles Wohngefühl.

Die Wohnung profitiert von ihrer Nähe zum Nürburgring, der weltweit als bekannter Motorsportort gilt. Hier kommen Rennsportbegeisterte voll auf ihre Kosten und können hautnah die Atmosphäre und Spannung der Rennen erleben. Auch Naturliebhaber kommen in der umliegenden Eifelregion auf ihre Kosten, denn hier erstreckt sich eine malerische Landschaft, die zu ausgiebigen Wanderungen und Erkundungstouren einlädt.

Das Objekt eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine moderne und renovierte Immobilie in einer attraktiven Lage suchen.

Wahlweise besteht ebenfalls die Möglichkeit gegen Aufpreis auf einen Stell- oder Garagenplatz. Der Energieausweis wird zwecks neuer Heizung und Fenster neu erstellt.

Insgesamt bietet die Dachgeschosswohnung mit ihrer Größe, Lage und Ausstattung ein attraktives Angebot. Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## Detalhes do equipamento

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, sowie des offenen Küchenbereich die sich durch ihre offene Gestaltung auszeichnet. Dieser Bereich bietet ausreichend Platz zum Entspannen und bietet gleichzeitig genügend Platz für einen Essbereich. Die angrenzende offene Küche ist modern und funktional gestaltet und macht das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein gemütliches und komfortables Wohngefühl. Auch hier wurde viel Wert auf eine ansprechende Raumgestaltung und einen harmonischen Farbkontrast gelegt. Wahlweise besteht ebenfalls die Möglichkeit gegen Aufpreis auf einen Stell- oder Garagenplatz.

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Leimbach Leimbach an der B 257 auf der Strecke Nürburgring Richtung Bonn und am Radweg von Adenau Richtung Ahrtal und Rhein.

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, eine 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.

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 164.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número da propriedade: 24315009 - 53518 Leimbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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