



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Ihr neues Zuhause: Modernisiertes Einfamilienhaus mit schönem Garten und Erweiterungspotenzial



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBON_367	Datum:	19.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1900
Ort:	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler	Wohnfläche:	145,00 m ²
Nutzfläche:	20,00 m ²	Grundstücksfläche:	229,00 m ²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	2,0		

Preise:

Preis:	440.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-07-15
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1900
Wertklasse:	G	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	244.10 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900 bzw. 1965 bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche ein ideales Umfeld für Familien und Paare, die Wert auf Komfort und Erweiterungspotenzial legen. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem gemütlichen Wohnzimmer, das durch den Kaminofen eine behagliche Atmosphäre schafft und einen direkten Zugang zum Balkon und in den Garten bietet. In dieser Etage befindet sich auch das lichtdurchflutete Esszimmer mit offener Küche – der perfekte Ort für gesellige Abende mit der Familie. Das Erdgeschoss wird durch ein praktisches Gäste-WC ergänzt.

Im Obergeschoss finden Sie zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum zur Entfaltung bieten. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das Badezimmer, ausgestattet mit einer luxuriösen Eckbadewanne und einer separaten Dusche, lädt zum Entspannen ein.

Die Immobilie wurde 1999 umfassend renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022 sorgt für effiziente Wärme und Warmwasserbereitung.

Das Untergeschoss des voll unterkellerten Hauses bietet zusätzliche Staufläche.

Das Grundstück umfasst ca. 229 m² und bietet mit einer überdachten Terrasse einen idyllischen Rückzugsort im Freien.

Hervorzuheben ist das ausbaufähige Dachgeschoss, das Ihnen auf zusätzlichen ca. 20 m² Nutzfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob ein weiteres Schlafzimmer, ein Hobbyraum oder ein Rückzugsort – die Entscheidung liegt bei Ihnen.

Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Baugenehmigung zur Aufstockung der Garage um zwei Etagen – ideal für diejenigen, die zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum schaffen möchten.

Die Garage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab und bietet sicheren Platz für Ihren PKW.

Dieses Haus vereint Komfort, Stil und Zukunftspotenzial in einer zentralen und familienfreundlichen Lage – Ihr perfektes Zuhause wartet auf Sie!

Das Team von KENSINGTON Bonn freut sich über Ihre Kontaktaufnahme.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlicher und zentraler Wohnlage, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt von Bad Neuenahr-Ahrweiler entfernt. Im Zentrum finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und Bars.

Der Kurpark bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

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 Ahrweiler erreichen Sie in ca. 950 m.

Ausstattung:

- Einfamilienhaus
- Wohnfläche: ca. 145 m²
- Nutzfläche: ca. 20 m²
- Grundstücksfläche: ca. 229 m²
- Baujahr: 1900/1965

- Modernisierung: 1999
- voll unterkellert
- Terrasse
- 2 Balkone
- Garten
- PKW-Garage mit elektrischem Tor

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 E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: 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

Garten



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Gästezimmer



Gäste-WC



Terrasse



Balkon



Rückwärtige Ansicht



Das Grundstück in der Übersicht



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

