

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Neuenahr-Ahrweiler

**EFH mit großem Garten im Herzen von Ahrweiler - frisch kernsaniert und bezugsbereit ab 01.01.25**



Objekt-Nr. **OM-315526**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.390 € + NK**

Im Plänzert 62  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1949	Mietsicherheit	2.780 €
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmetermin	01.01.2025
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	3
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger, zentraler Lage von Bad Neuenahr-Ahrweiler. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine kleine Familie. Es verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter ein geräumiger Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss, einem (Eltern-)Schlafzimmer sowie einem großen Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken und Fußbodenheizung im 1. Obergeschoss und zwei weiteren Schlafzimmern im Dachgeschoss (nach Bedarf auch als Büro nutzbar). Im Erdgeschoss finden sich zudem ein Gäste-WC sowie eine moderne, frei geplante Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und im mtl. Mietpreis enthalten ist.

Die Immobilie wurde 1949 errichtet, in 1957 aufgestockt und wird derzeit kernsaniert. Die letzten Baumaßnahmen werden bis Ende 2024 abgeschlossen, sodass das gemütliche EFH ab Januar 2025 bezugsfertig ist.

Neben dem gemütlichen Wohnraum bietet das Haus einen voll unterkellerten Bereich, in dem sich die Heizung sowie die Hausanschlüsse befinden. Die Gaszentralheizung, die auch für die Warmwasserbereitung zuständig ist, wurde 2021 komplett erneuert.

Das 280 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen kleinen Garten, der zum Entspannen einlädt. Zudem steht ein geräumiges Hinterhaus/Nebengebäude zur Verfügung, das vielfältige Staumöglichkeiten bietet. Mind. drei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird für eine Nettokaltmiete von 1.390 € pro Monat angeboten. Nach der Kernsaniierung wird sie sich in einem einwandfreien Zustand befinden, ideal für Mieter, die Wert auf modernes Wohnen in einem charmanten, historischen Gebäude legen.

## Ausstattung

Inklusive neuer Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Bad Neuenahr-Ahrweiler, fußläufig zu mehreren Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof von Walporzheim. Das romantische Ahrtal bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie ein hohes Maß an Freizeitmöglichkeiten.

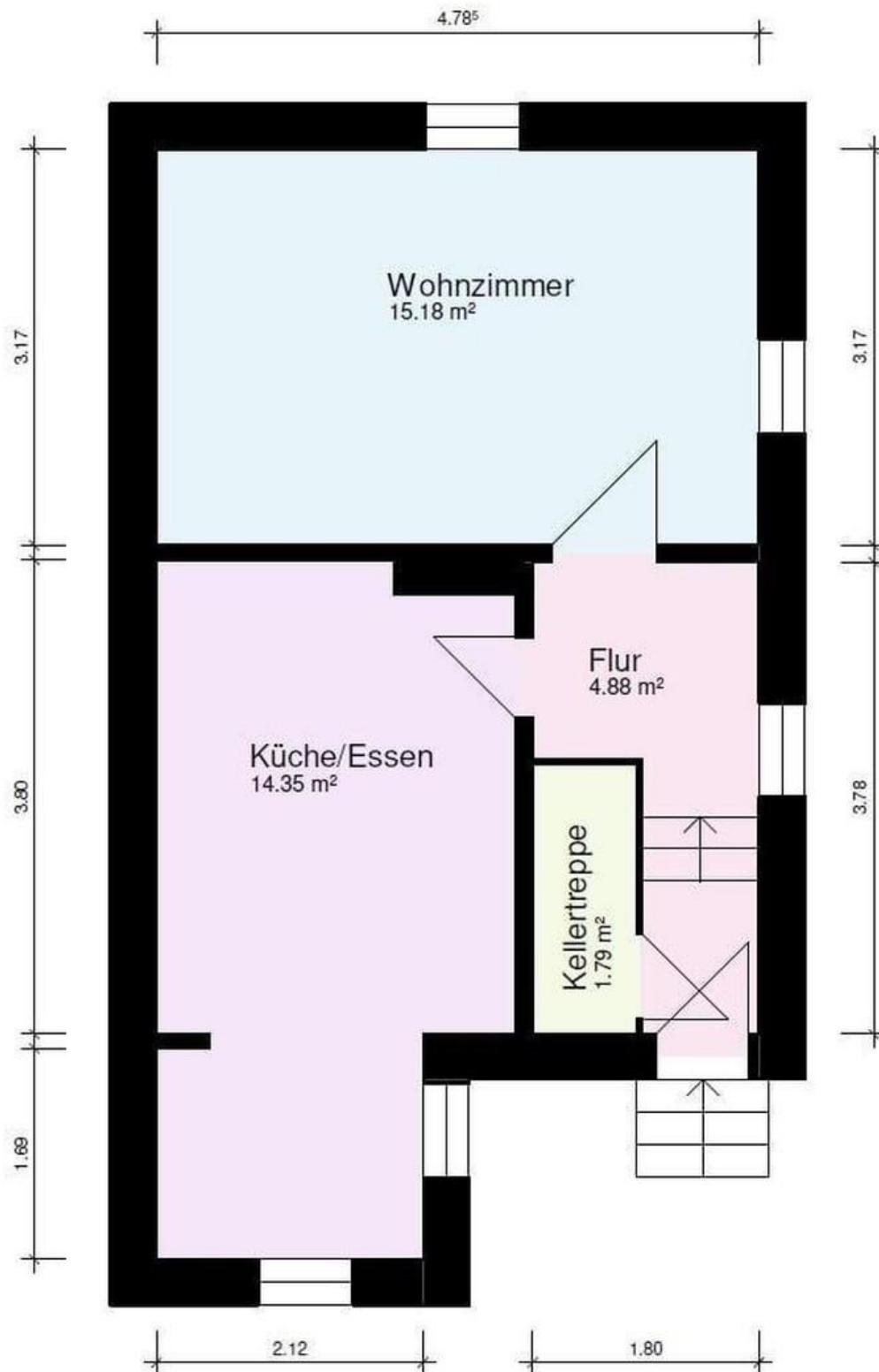
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

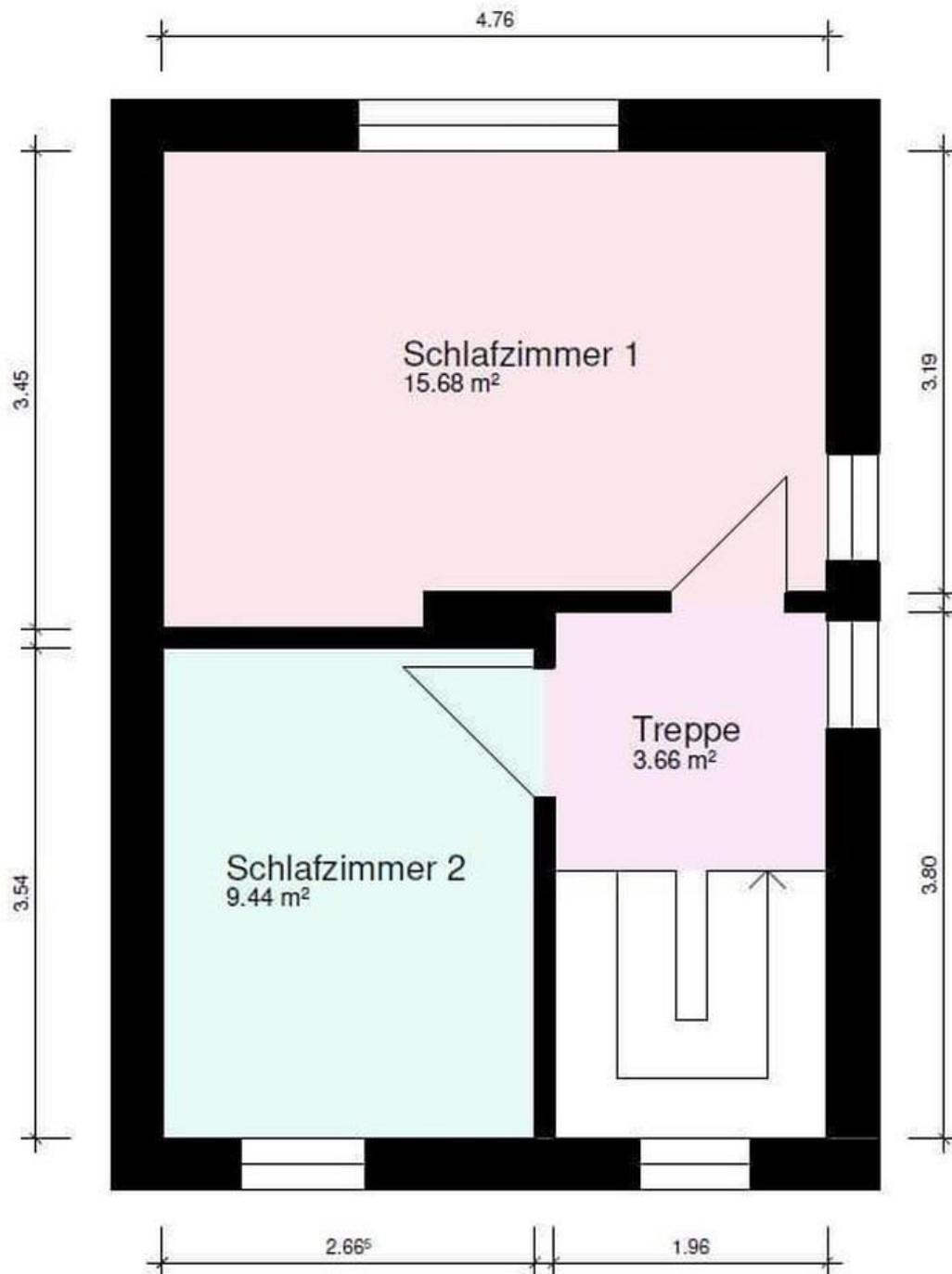
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	400,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

