

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Nähe Bonn: Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Bad Neuenahr-Ahrweiler



Objekt-Nr. OM-326928

Einfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Hubertusweg 7
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	478,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	173,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem zweistöckigen "Kfw-Effizienzhaus 70" handelt es sich um eine attraktive Immobilie, die durch eine hochwertige Innenausstattung besticht und nach Absprache bezogen werden kann.

Das Objekt besteht aus fünf attraktiven Zimmern (3 SZ im 1. OG, wovon ein Schlafzimmer eine normale Größe hat, ein Schlafzimmer mit einem Ankleidezimmer ausgestattet ist und ein weiteres Schlafzimmer, welches von der Größe her durchaus noch geteilt werden könnte; somit könnten auch 4 SZ zur Verfügung stehen), zwei Badezimmern (ein Dusch-Bad im EG und eines mit Regendusche, Badewanne und Bidet im 1. OG).

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich zudem ein HWR (mit Zugang zur Garage), ein HAR, eine große, luxuriöse, maßangefertigte Küche, die zum gemeinsamen Kochen einlädt und ein Wohn-/Esszimmer sowie zusätzlich - zu einer Gästegarderobe - ein gesonderter Schuh-/Garderobenraum, so dass im Eingangsbereich immer Ordnung herrscht.

Der repräsentative Eingangsbereich mit seiner schwebenden Treppe (Kragarmtreppe) sowie die schöne Küche bilden das Herzstück des Hauses.

Auch der moderne und pflegearme Garten lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezucht oder Platz für die Kinder zum Spielen: Auf 478 Quadratmetern ist alles möglich. Die Terrasse kann im Sommer zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden. (Ein Wasseranschluss für eine Outdoor-Küche oder eine Outdoordusche ist vorhanden.)

Außerdem stehen Ihnen eine 12 Meter lange Garage sowie 4 weitere Pkw-Stellplätze zur

Verfügung. Das Haus wurde im Frühjahr 2017 bezogen und wird per Gas-Heizung beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Solaranlage und ein stets angenehmes Raumklima herrscht durch eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmetauscher.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 798.000 Euro.

Ausstattung

Eichenparkett, großformatige Fliesen, Designböden, bodentiefe Fenster, Galerie,

Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmetauscher, Solar

(Warmwasseraufbereitung)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wohnen in Bad Neuenahr-Ahrweiler, im nördlichsten Rheinland-Pfalz - mit seinen kostenlosen Kita-Plätzen - und Arbeiten im benachbarten Nordrhein-Westfalen bietet sich hier wunderbar an.

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage von Bad Neuenahr-Ahrweiler (Heimersheim) - somit im nördlichsten Rheinland-Pfalz. Hier bietet sich Wohnen in Rheinland-Pfalz - mit seinen kostenlosen Kita-Plätzen - und Arbeiten in Nordrhein-Westfalen an.

Durch die besondere Lage wurde die Immobilie bisher von jeglichen Natur- und Umweltreignissen verschont.

Die Stadt Bonn ist in ca. 20 und Koblenz in ca. 30 Autominuten zu erreichen. Nahe gelegen gibt es die Buslinien 830, 850 und RB30 sowie die Bahnlinien RB30 und RB39, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden.

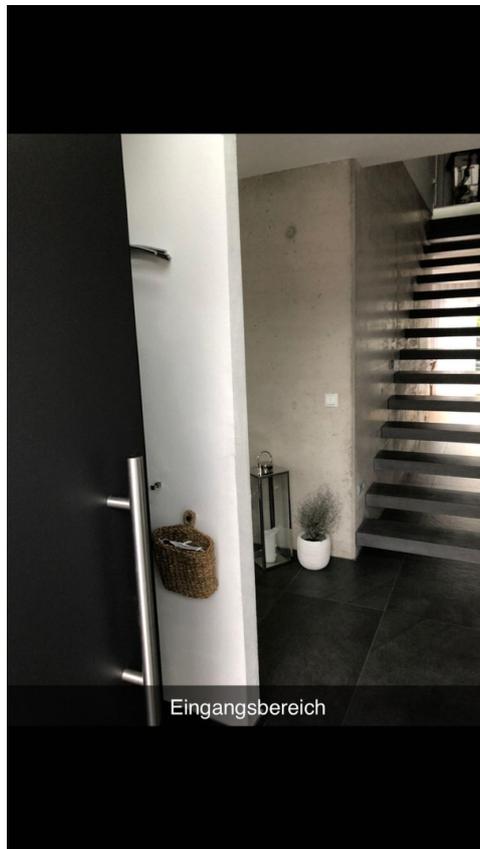
In näherer Umgebung finden Sie eine Bäckerei, ein Restaurant einen Supermarkt, Ärzte, etc. Eine Apotheke und ein Tierarzt sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

In etwa 3 Gehminuten/200 m befindet sich eine Grundschule und in 4-6 Gehminuten/300-550 m Entfernung befinden sich 2 Kindergärten. Eine Vielzahl an weiterführenden Schulen - jeglicher Schulform - sind nur 2-8 km weit entfernt; ebenso viele weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen. Interessante Kultureinrichtungen, Hobbymöglichkeiten, Ausgehmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Der Kurpark, die Ahr, der Rotweinwanderweg sowie viele andere wunderschöne Orte, stellen tolle Ausflugsziele zur Freizeitgestaltung dar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



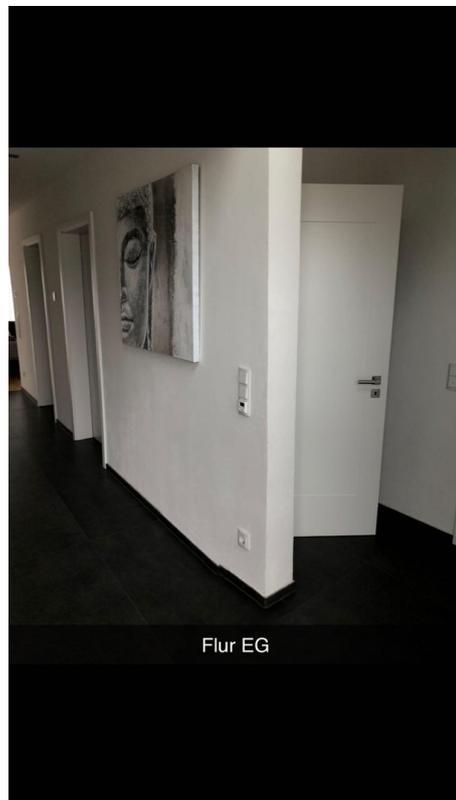
Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Garderobe

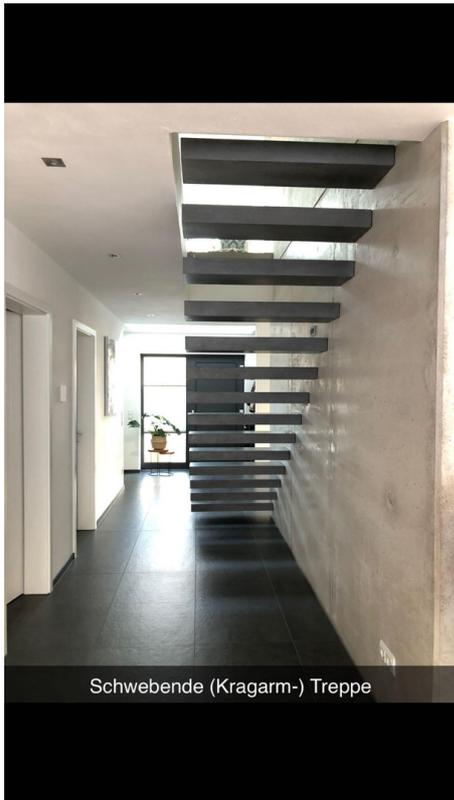


Beleuchtete Treppe

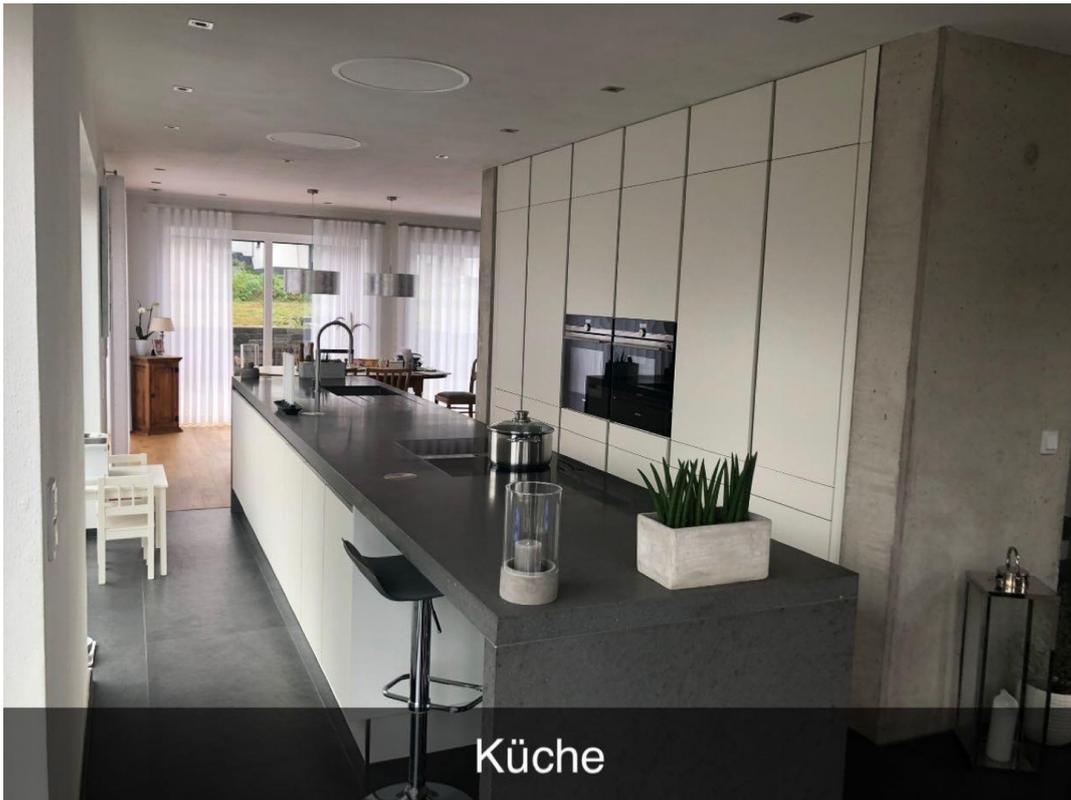


Flur EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



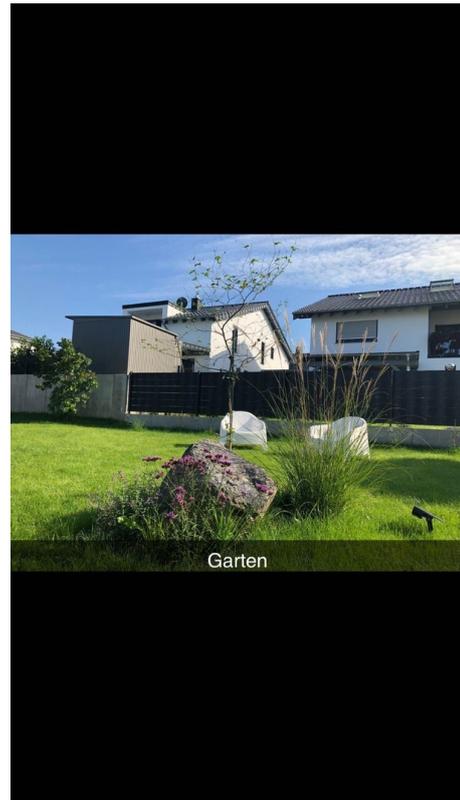
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Südterrasse

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste-Badezimmer

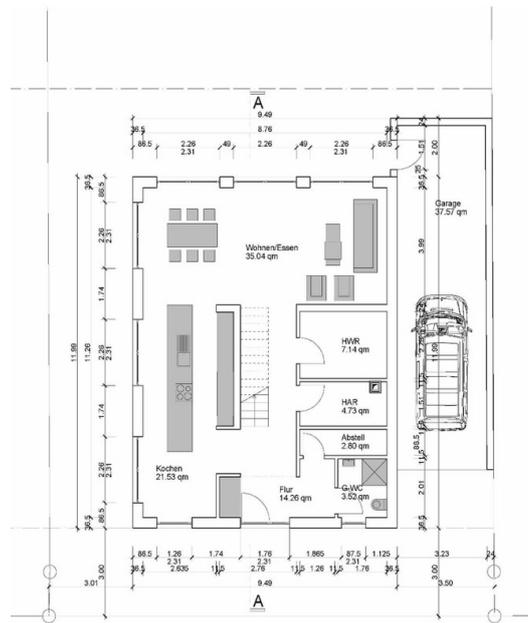


Gäste-Badezimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Schlafzimmer 1. OG (mit Ankleidezimmer)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

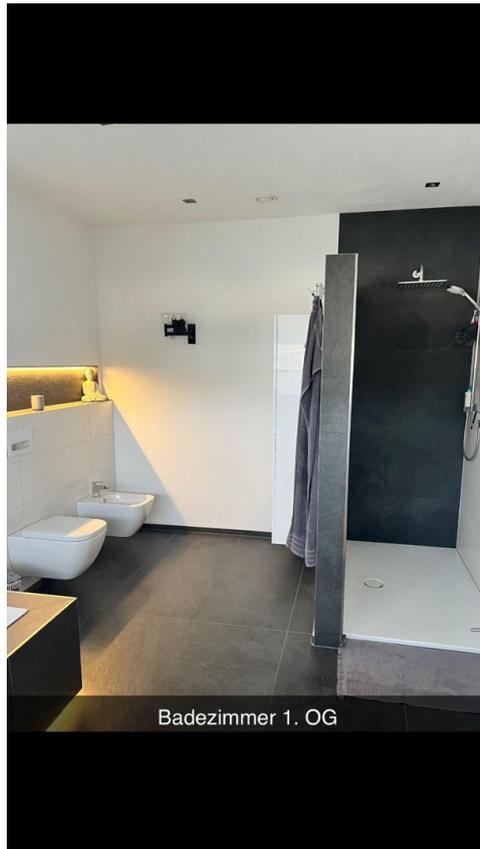


Flur 1. OG



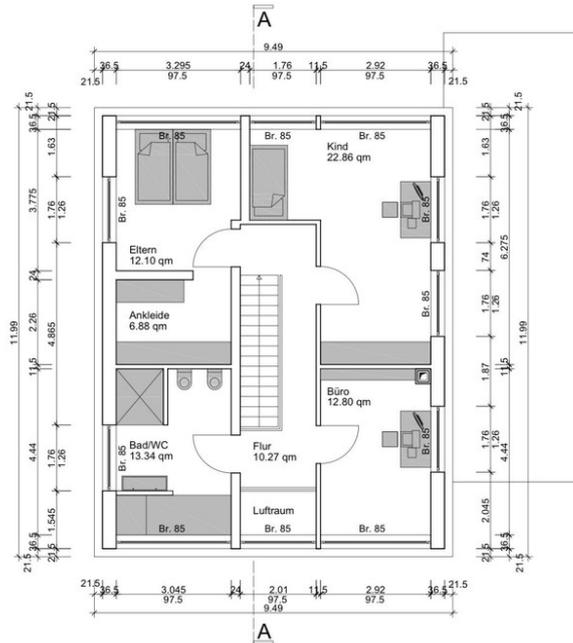
Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Die Fenster der Schlafräume an der Südseite werden als Festverglasung mit erhöhtem Schallschutz ausgeführt.
Die Lüftung der Räume erfolgt über eine geregelte Be- und Entlüftungsanlage.



Grundriss Obergeschoss