

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Attraktives Einfamilienhaus als Kapitalanlage - Vermietetes Renditeobjekt mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-327588

Einfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 1950 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 280,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 119,50 m ² | Stellplätze | 3 |
| Nutzfläche | 45,00 m ² | Heizung | Fußbodenheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und vollständig sanierte Immobilie in Walporzheim bietet auf drei Etagen eine Wohnfläche von 119,5 m² und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Mit drei Schlafzimmern, darunter ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit 18,6 m², einem Hauptbad und einem zusätzlichen Gäste-WC unter der Treppe direkt neben der Eingangstür, ist das Haus ideal für unterschiedliche Lebenssituationen geeignet.

Die Küche ist ein echtes Highlight und bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Sie verfügt über ein Cerankochfeld, eine deckenhohe Kühl-/Gefrierkombination, einen eingebauten Backofen auf Brusthöhe sowie eine fest eingebaute Mikrowelle mit Heißluftfunktion. Das zeitlose weiße Dekor wird durch eine Arbeitsplatte aus Holzfurnier ergänzt, die für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Die Böden aus Kiefernholz verleihen dem Wohnbereich eine gemütliche Note, während großformatige Fliesen in der Küche und im Badezimmer für einfache Pflege und Langlebigkeit sorgen. Große Fenster und ein markantes schräges Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick in die Umgebung.

Das Hauptbad kombiniert Stil und Komfort mit einer geräumigen Dusche, gemusterten Fliesen, einem modernen Waschtisch und einer wandmontierten Toilette.

Mit 44,6 m² im Erdgeschoss, 36,2 m² im ersten Obergeschoss und 31,6 m² im zweiten Obergeschoss bietet dieses Haus eine flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Bedürfnisse. Es verbindet zeitgemäßes Design mit praktischem Wohnkomfort – ein echtes Highlight in Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Ein großzügiger Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen mit Blick in die Umgebung ein. Große Fenster sowie ein charakteristisches Dachfenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine harmonische Verbindung zwischen innen und außen.

Das Haus ist voll unterkellert, wodurch ausreichend Stauraum und Funktionalität geboten werden. Im Untergeschoss finden Waschmaschine, Trockner, der Stromkasten sowie die moderne Heizungsanlage ihren Platz – alles praktisch und gut zugänglich untergebracht.

Das 280 m² große Grundstück bietet als zusätzliches Highlight ein charmantes, 1,5-geschossiges Hinterhaus mit über 50 m² Wohnfläche. Dieses Hinterhaus verfügt über Ausbaupotenzial und eignet sich ideal für die Nutzung als Ferienwohnung, Büro oder zusätzlichen Wohnraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen schönen Garten, der mit seinem herrlichen Ausblick in die umliegenden Weinberge von Walporzheim überzeugt – der perfekte Ort für Entspannung und gesellige Stunden im Freien.

Ein durchdachter Grundriss, ein Balkon, ein Hinterhaus mit Ausbaupotenzial sowie die vollunterkellerte Bauweise machen dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Immobilie, die Komfort, Qualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau bietet.

Ausstattung

Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung, die klassische Eleganz mit modernen Elementen vereint. Die geschmackvolle Kombination aus zeitlosen Materialien und durchdachtem Design schafft eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Die Böden aus Kiefernholz verleihen dem Wohnbereich eine natürliche und behagliche Note, während großformatige Fliesen in der Küche und den Bädern für eine edle, pflegeleichte Optik sorgen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Highlights der Immobilie:

- Hauptgebäude: Einfamilienhaus mit moderner, hochwertiger Ausstattung auf drei Etagen und durchdachtem Grundriss.

- Wohnfläche: 119,5 m², verteilt auf drei Schlafzimmer, ein Hauptbad, ein Gäste-WC und großzügige Wohnbereiche.
- Einbauküche: Hochwertige, voll ausgestattete Küche mit Cerankochfeld, Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Holzfurnier-Arbeitsplatte.
- Bodenbeläge: Kiefernholzböden in den Wohnräumen, pflegeleichte großformatige Fliesen in Küche und Bad.
- Balkon: Großzügiger Balkon mit Blick in die Umgebung.
- Keller: Voll unterkellert mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Stromkasten und Heizungsanlage.
- Grundstück: 280 m² mit schönem Garten und herrlichem Ausblick in die Weinberge von Walporzheim.
- Hinterhaus: 1,5-geschossiges Hinterhaus mit über 50 m² Wohnfläche und großem Ausbaupotenzial (z. B. als Ferienwohnung oder Büro).
- Lichtdurchflutete Räume: Große Fenster und ein markantes Dachfenster sorgen für viel Tageslicht.
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ideal für Familien, Kapitalanleger oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Lage

Lagebeschreibung – Walporzheim

Walporzheim ist ein idyllischer Stadtteil von Bad Neuenahr-Ahrweiler, eingebettet in die malerische Landschaft des Ahrtals in Rheinland-Pfalz. Diese Region ist bekannt für ihre Weinberge, charmanten Fachwerkhäuser und die unverwechselbare Atmosphäre eines traditionsreichen Weinanbaugebiets. Als Teil des renommierten Ahr-Weinbaugebiets liegt Walporzheim in einer der besten Lagen für Rotwein in Deutschland und ist bei Weinliebhabern und Naturfreunden gleichermaßen beliebt.

Der Ort bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung. Die Innenstadt von Bad Neuenahr ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Schulen. Gleichzeitig ist Walporzheim selbst geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und einem engen Bezug zur Natur.

Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung: Die Wanderwege entlang des Rotweinwanderwegs und durch die umliegenden Weinberge laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Touren ein. Die Ahr mit ihren idyllischen Ufern verleiht dem Ort zusätzlichen Charme.

Walporzheim ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahegelegene B 267 erreicht man die Autobahn A61 in kurzer Zeit, die Anbindungen nach Bonn, Koblenz oder Köln ermöglicht. Zudem verfügt der Stadtteil über einen eigenen Bahnhof, der Teil der Ahrtalbahn ist und eine bequeme Verbindung in die umliegenden Regionen gewährleistet.

In Walporzheim genießen Bewohner und Besucher eine außergewöhnliche Lebensqualität, die von der Kombination aus Natur, Kultur und moderner Infrastruktur geprägt ist. Die einzigartige Lage macht diesen Ort zu einer begehrten Wohnlage und einem perfekten Standort für eine langfristige Immobilieninvestition.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 400,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |