

## Hochwertig ausgestattete 3-Zi. Wohnung mit 2 Balkonen im 1. OG



### Eckdaten

Ort:	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Lage:	Hauptstraße 139
Objektart:	3-Zi.-Wohnung
Wohnfläche ca.:	95,53 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2015
Kaufpreis:	335.000,- €
TG-Stellplatz:	15.000,- €
Hausgeld:	262,- €

### Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum:	25.06.2014
Endenergiebedarf:	43,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme

### Lage

Bad Neuenahr-Ahrweiler ist ein Kurort an der Apollinaris Quelle, erheblich geprägt vom Weinbau und liegt im Ahrtal im linksrheinischen Teil des Rheinlandes.

Die Stadt Bad Neuenahr mit Ihren ca. 27.000 Einwohnern ist eines der wenigen privat geführten Heilbäder in Deutschland und steht mit seinen zahlreichen großen Kliniken und Hotels für viele Arbeitsplätze.

Optimal ergänzt wird dies durch Ahrweiler, dessen sehenswerter Altstadt kern ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel für Touristen ist. Ebenfalls ein besonderer Anziehungspunkt ist die Spielbank in Bad Neuenahr.

Eine sehr gute ärztliche Versorgung, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie alle gängigen Schulsysteme sind vorhanden.

Das Objekt liegt im Zentrum des Ortsteiles Bad Neuenahr. Einkaufsmöglichkeiten sowie das Zentrum sind fußläufig gut zu erreichen.

## Objekt

---

Die Wohnung im 1. Obergeschoss liegt im vorderen Bereich des Hauses.

Vom Eingang rechts befindet das Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich. Von hier haben Sie den Zugang zum überdachten Balkon.

Vom Eingang links befindet sich die separate Gästetoilette mit zum Bad passender Ausstattung.

Daneben ist der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Bad mit Dusche, WC und Waschbecken ist am Ende des Flurs. Es ist modern mit großformatigen Fliesen und einer Glasduschwand ausgestattet.

Links vom Bad ist das Schlafzimmer angeordnet, welches auch über einen Balkon verfügt. Rechts vom Bad das Kinderzimmer.

Die Böden in Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer sind mit hochwertigem Parkett belegt.

Das Gebäude wurde im Jahr 2015 zum ersten Mal bezogen und ist nach dem neusten Stand gebaut. Alle Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden (tlw. elektrisch). Ein eigener Kellerraum und ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab.

## Ausstattung

---

- 2 Balkone
- Fernwärme mit Warmwasserversorgung u Fußbodenheizung
- Echt-Glas-Duschwand
- Isolierverglaste Fenster mit tlw. elektr. Rollläden
- Parkett- und Fliesenböden
- Kellerraum, Aufzug und PKW-Stellplatz
- Hochwertige Ausstattung

## Sonstiges

---

Das Haus wurde nach der Ahrflut im Erdgeschoss und Untergeschoss komplett renoviert und alle Ausstattungen erneuert. Die Haustechnik ist daher nahezu neuwertig.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe fußläufig zu erreichen.

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache mit uns möglich.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

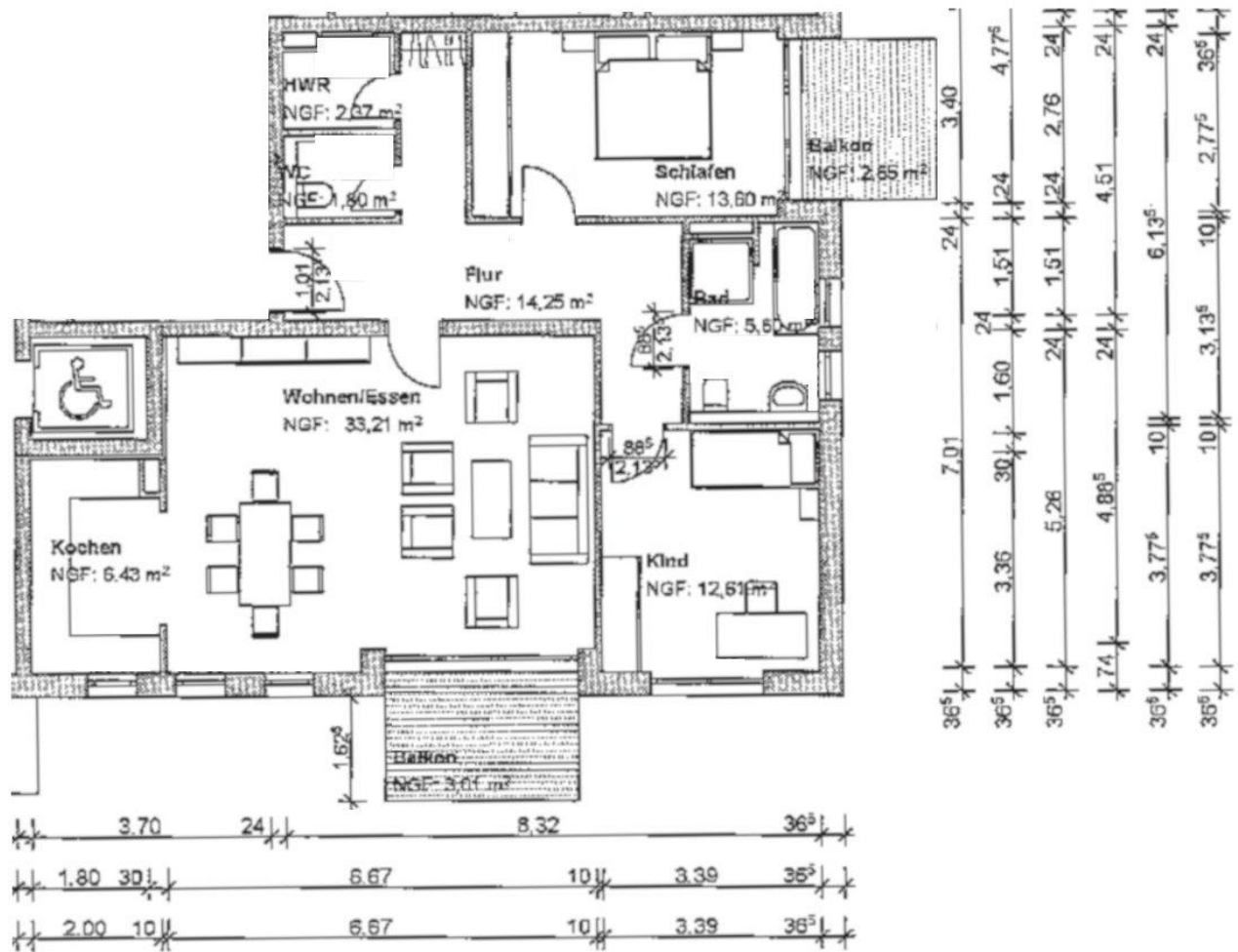
## Kaufpreis / Courtage

---

Der Kaufpreis beträgt 335.000,- € für die Wohnung und 15.000,- € für den Tiefgaragenstellplatz.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Grundriss



## Schlafzimmer

---



## Flur, WC und Bad

---



## Wohnzimmer und Küche

---



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Geschäftstätigkeit

Gegenstand unserer Tätigkeit als professionelle Makler sind sowohl *Nachweis* der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages als auch *Vermittlung* eines solchen Vertrages. Das ist der Hauptvertrag. Gegenstand des Hauptvertrages können sein: Veräußerung, Vermietung, Erwerb, Verwaltung oder Verwertung von Wohngebäuden, Wohnräumen, Gewerbeobjekten, gewerblichen Räumen, Renditeobjekten und land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften.

### 2. Haftung, Weitergabe von Informationen

Alle von uns offerierten Angebote sind für uns unverbindlich und freibleibend. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit unserer mündlichen oder schriftlichen Angaben übernehmen wir grundsätzlich keine Gewähr, weil wir uns hierbei auf die Information Dritter stützen. Zwischenverwertung und Irrtum sind daher ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Unsere offerierten Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt: er hat sie vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten. Das gilt nicht, wenn wir schriftlich mit der Weitergabe einverstanden sind.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Er ist auf unser erstes Verlangen hin verpflichtet, uns eine einfache Abschrift des Hauptvertrages zu überlassen. Er erklärt schon jetzt sein Einverständnis, dass wir Auskünfte zum Hauptvertrag direkt bei Dritten – etwa Notar oder Behörden – einholen dürfen.

Ist uns ein Alleinauftrag erteilt, verpflichtet sich unser Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben uns keine weiteren Makler einzuschalten.

### 3. Provisionen

#### 3.1. Allgemeine Bestimmungen

Unsere Provision ist dem Grunde nach mit rechtswirksamem Abschluss des Hauptvertrages über das von uns nachgewiesene oder vermittelte Geschäft verdient und wird mit Zugang unserer Rechnung sofort fällig. Scheitert die Durchführung des Hauptvertrages aus Gründen, die wir nicht zu vertreten haben, so lässt das unseren Provisionsanspruch unberührt. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete in den Fällen der Ziffer 3.3 dieser Geschäftsbedingungen wird die Provision nach der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit errechnet. Vereinbarte Optionsrechte werden bei der Provisionsberechnung wie Vertragslaufzeiten behandelt.

Unsere Provision steht uns weiterhin zu, wenn der Empfänger unseres Angebotes dieses an einen Dritten weitergibt und der Dritte den Hauptvertrag abschließt oder der Empfänger unseres Angebots es entweder selber als der Vertreter eines Dritten oder aber durch einen Dritten für ihn zum Abschluss des Hauptvertrages kommen lässt. Als Dritte gelten auch Ehepartner, Familienangehörige oder juristische Personen, in denen der Empfänger unseres Angebots entweder Gesellschafter oder Geschäftsführer ist. Unsere Provision steht uns auch zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt.

#### 3.2. Kauf

Unsere Provision beträgt der Höhe nach, sofern nichts anderes vereinbart, bei Vermittlung oder Nachweis von nicht gewerblichen Wohnimmobilien sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch gegenüber dem Käufer jeweils 3,57 % incl. MwSt. des Gesamtkaufpreises, bei dem auch der Wert aller mit dem Kauf zusammenhängender Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte berücksichtigt wird. Beim Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis. Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3,57 % incl. MwSt. des Kaufpreises, hilfsweise des 25-fachen Jahreserbbauzinses.

#### 3.3. Gewerbliche Miet- und Pachtverträge

Unsere Provision beträgt der Höhe nach, sofern nichts anderes vereinbart, bei Vermittlung oder Nachweis dem Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigten gewerblicher Miet-, Pacht- und vergleichbarer Nutzungsverträge gegenüber

- Zwei Monatsmieten zuzüglich MwSt. (bei einer Laufzeit bis zu 5 Jahren);
- Vier Monatsmieten zuzüglich MwSt. (bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren);

### 4. Gerichtsstand

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Wohnobjekte Fix GmbH & Co. KG vereinbart.