

Adenau

## \*\* Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Adenau \*\*

Objektnummer: 22315011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 637 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	22315011
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1954

Kaufpreis	195.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	216.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2024	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Die Immobilie



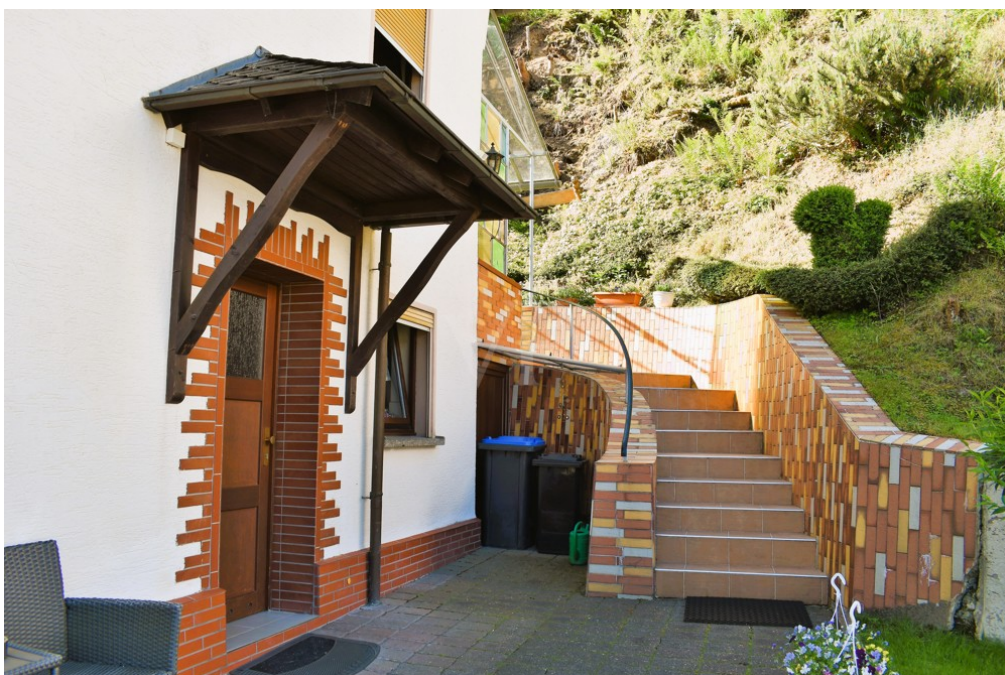
Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

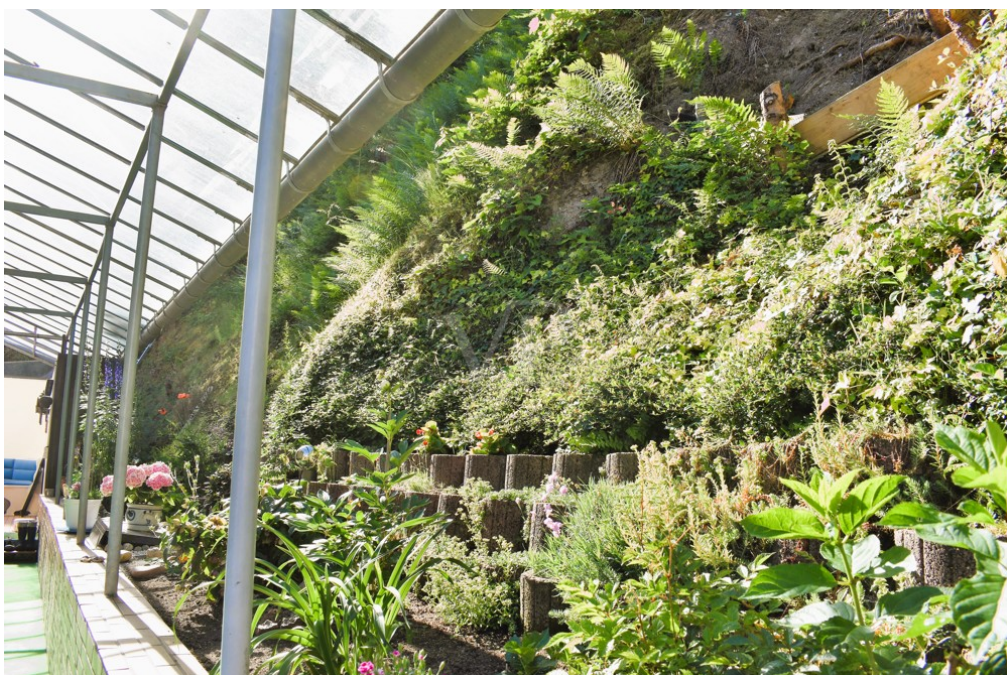
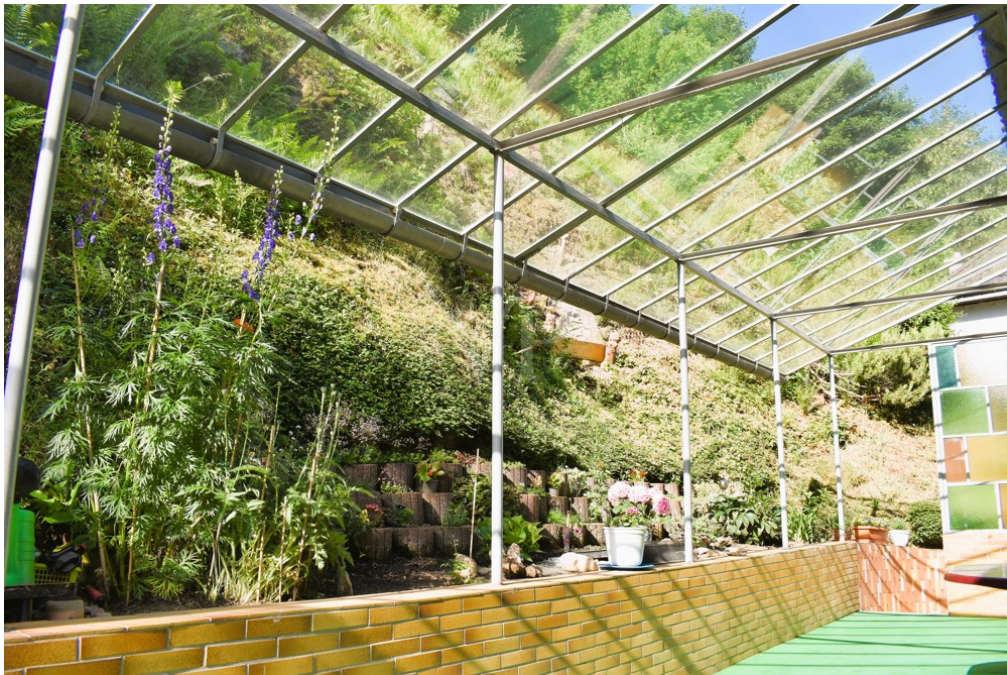
## Die Immobilie





Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Die Immobilie



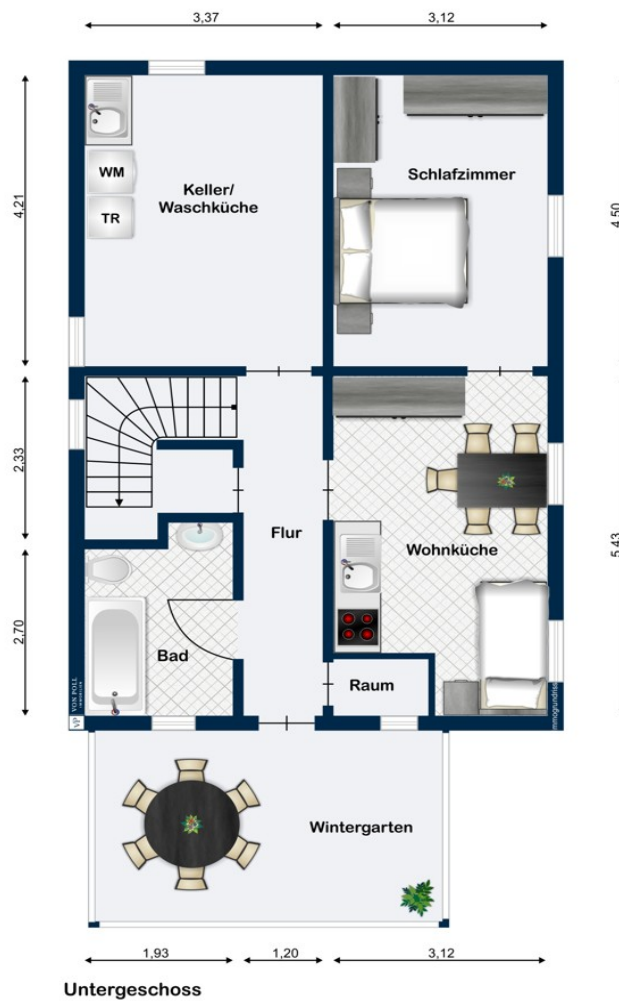
Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Die Immobilie

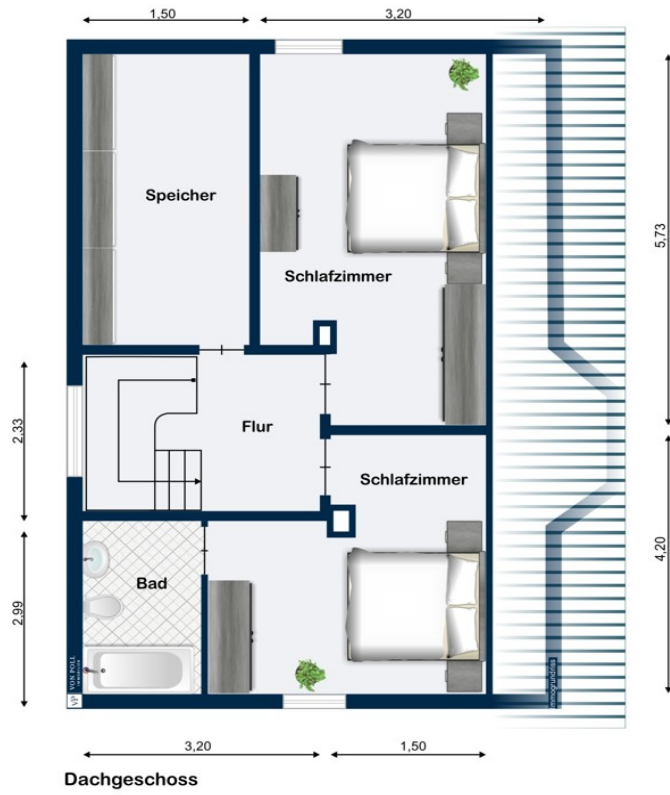


Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Ein erster Eindruck

Erfüllen Sie sich mit diesem äußerst praktischen, massiv gebauten Zweifamilienhaus Ihren Traum vom eigenen Zuhause. Diese Immobilie freut sich auf neue Eigentümer oder auf die, die auf der Suche nach einem Mehrgenerationenhaus sind. In einer Sackgasse, direkt am Waldrand gelegen, wohnen Sie hier ruhig und Abseits des Trubels. Dennoch erreichen Sie innerhalb von wenigen Gehminuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, medizinische Versorgung, Restaurants und Zentrum von Adenau. Erbaut im Jahr 1954 ist diese Immobilie durchgängig gepflegt und auf Stand gehalten. Über eine seitliche Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein überdachter Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen für gemeinsame Stunden ein, ebenso wie ein kleiner, pflegeleichter Garten. Der rückwärtige Hang bildet einen natürlichen Schutz und Blick ins Grüne. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig, bietet den neuen Eigentümern genug Potential, um eigene Pläne zu verwirklichen. Im Obergeschoss befinden sich drei sehr gemütliche Zimmer sowie eine Küche mit angrenzender Vorratskammer. In dem ausgebauten Dachgeschoss haben Sie zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad mit Fenster. Darüber hinaus gibt es einen Speicherraum, der noch Reserve für Ihre kreative Ideen bereit hält. Über einen separaten Eingang gelangt man in die ca. 50m<sup>2</sup> große Zweizimmerwohnung im Untergeschoss. Die Fläche verteilt sich auf ein Schlafzimmer sowie ein Wohn- Esszimmer mit angrenzender Küche und einem Badezimmer. Ein heller Wintergarten rundet das Platzangebot ab. Im rückwärtigen Teil des Untergeschosses befindet sich ein Waschkeller sowie ein kleiner Kellerbereich. Gerne stellen wir Ihnen dieses Haus persönlich bei einem Besichtigungstermin vor und freuen uns auf Ihren Anruf.



Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Alles zum Standort

Adenau liegt in einer einmalig reizvollen , von Wald, Feld und Wiesen geprägten, typischen Eifellandschaft. Die unmittelbare Nähe zum Nürburgring mit seiner modernen Grand-Prix Strecke und der legendären Nordschleife stellt dazu einen interessanten Kontrast dar. Adenau ist eine lebendige, traditionsbewusste und gleichzeitig weltoffene Kleinstadt im Herzen der Hocheifel. Adenau selbst zählt heute knapp 3.000 Einwohner, stellt jedoch etwa für 20.000 Einwohner der Umgebung seine Infrastruktur zur Verfügung. So ist Adenau ein Zentrum für Handel, Handwerk und Dienstleistungen, eine regional bekannter Einkaufsort mit traditionellen Wochenmärkten, aber auch Standort für zahlreiche öffentliche Einrichtungen. Hierzu gehören unter anderem ein Krankenhaus, ein Kindergarten, alle Schularten, einschließlich Fachoberschule und Gymnasium. Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung.

Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 216.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22315011 - 53518 Adenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)