

Exposé

Wohnung in Altenahr

Traumhaft gelegene Eigentumswohnung in Altenahr direkt an der Ahr



Objekt-Nr. OM-301240

Wohnung

Verkauf: **238.000 €**

53505 Altenahr
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses in Altenahr einzigartige Wohnprojekt "Ahr-Palais" mit individuell geschnittenen

Eigentumswohnungen wurde in direkter Ahrlage errichtet. Die 14 modernen Eigentumswohnungen bieten Sonnenbalkone oder Terrassen in Ahrrichtung mit Bergpanorama. Gesäumt vom Naturschutzgebiet und dem Rotweinwanderweg einerseits und dem Ortskern andererseits, genießen sie gute Restaurants und Erleben in Gleichermaßen.

Im Einzelnen:

- modernste Energieeffizienz
- hochwertige Bauweise
- moderne Architektur
- lichte Raumgestaltung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Balkon zum Garten/zur Ahr ausgerichtet
- separater Abstellraum (HWR) in der Wohnung
- Aufzug für stufenlosen Zugang
- 1 Außenstellplatz
- Glasfaseranschluss vorhanden

Gemäß Teilungserklärung darf die Wohnung auch als Zweitwohnung oder Ferienwohnung oder gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt werden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet.

Im Badezimmer ist eine große bodentiefe Regendusche verbaut. Ebenso wurde zusätzlich ein Pissoir/Urinal installiert.

In der Wohnung wurde in allen Räumen die gleiche hochwertige Fliese verlegt.

Der große Balkon kann vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer aus betreten werden.

Der unverbaubare Bergblick zum "Teufelsloch" und "schwarzen Kreuz" ist wunderschön und einmalig.

Die Wohnung ist als anerkannte Ferienwohnung eingetragen und könnte sofort vermietet werden. Wir als Eigentümer haben davon nie Gebrauch gemacht, da wir die Wohnung selber nutzen .

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Altenahr liegt im schönen Ahrtal und ist historisch interessant und bekannt durch die Ruine der Burg Are. Als Fremdenverkehrsort bietet es eine wunderschöne Naturlage mit Naturschutzgebiet und herrlichen Wanderwegen in den Weinbergen.

Die Fahrt mit der Bahn von Ahrbrück über Altenahr nach Remagen dauert etwa 42 Minuten. Die Züge fahren auf der Ahrtalstrecke als RB30 oder RB32 (voll elektrisch) bis Remagen mit Anschluss nach Koblenz und Boppard sowie nach Bonn und Köln. Ab Dezember 2026 fährt die RB32 direkt von Ahrbrück über Remagen und Koblenz nach Boppard.

Verkehrsanbindung mit dem Auto:

- Autobahn A61 Meckenheimer Kreuz ca. 5km
- nach Bad Neuenahr - 17 km/20 Min.
- nach Adenau - 19 km/20 Min.
- zum Nürburgring - 29 km/30 Min.
- nach Bonn - 30 km/27 Min.
- nach Köln - 56 km/56 Min.
- nach Koblenz - 67 km/60 Min

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche / Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



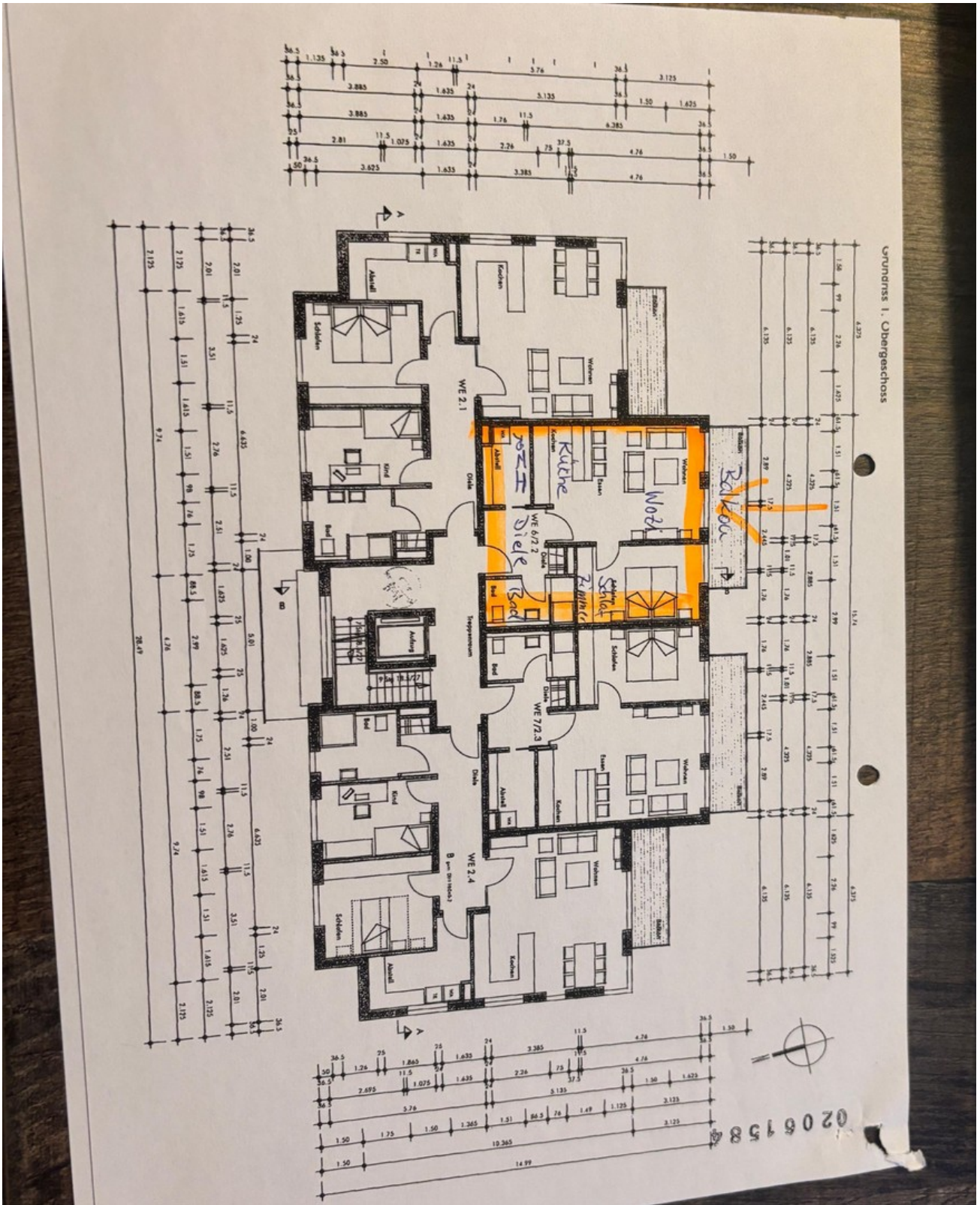
Aussicht Balkon

Exposé - Galerie



Aussicht Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss