

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Neuenahr-Ahrweiler

### Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon in Bad Neuenahr (Hemmessen)



Objekt-Nr. OM-417875

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Schneider

Ahrweilerstr. 28  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	82,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	115 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	115 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	230 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine ca. 82 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (mit Balkon), die nach umfassender Kernsanierung als Erstbezug angeboten wird. Die Wohnung befindet sich aktuell in der finalen Sanierungsphase; der Einbau der neuen Fenster ist bis Mitte Februar 2026 vorgesehen.

Die Wohnung wurde vollständig und hochwertig erneuert und modern gestaltet. Sämtliche Bodenbeläge, das Badezimmer, das separate Gäste-WC sowie alle Oberflächen wurden zeitgemäß, hell und langlebig ausgeführt. Ziel der Sanierung war es, eine hochwertige, moderne und funktionale Wohnung zu schaffen, die heutigen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird (bspw. offener Wohn-/Essbereich).

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der über eine Terrassentüre erschlossen wird und eine angenehme Abendsonne bietet.

### Das Haus & Wohnumfeld

Das gepflegte Mehrfamilienhaus ist in massiver Bauweise errichtet und voll unterkellert. Es verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss und umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Die Struktur des Hauses ist dabei besonders angenehm gelöst: Das Gebäude ist faktisch in zwei separate Hausbereiche mit jeweils eigenem Hauseingang und eigenem Treppenhaus gegliedert, sodass jeweils nur drei Wohneinheiten erschlossen werden. Dadurch entsteht ein ruhiges, überschaubares Wohnumfeld mit einer nahezu hausähnlichen Atmosphäre und entsprechend hoher Wohnqualität.

Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung, die im Jahr 2023 erneuert wurde. Das Haus verfügt über eine angenehme und stabile Hausgemeinschaft, die zu einem harmonischen Wohnklima beiträgt. Nach Absprache kann optional eine Garage (ca. 230 cm Breite × 198 cm Höhe) angemietet werden. Darüber hinaus stehen Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Auch für Besucher sind ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus vorhanden. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Garten, der sich insbesondere im Sommer für Grillabende oder ein gemütliches Beisammensein anbietet.

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Moderne dreifach verglaste Fenster
- Echter Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen in Küche, Bad und Gäste-WC
- Modernes Tageslichtbad
- Ebenerdige Dusche (mit integrierter Fußbodenheizung im gesamten Bad)
- Separates Gäste-WC, ebenfalls neu hergestellt
- Helle, zeitlose Ausstattung
- Funktionaler, gut nutzbarer Grundriss
- Balkon mit schöner Abendsonne
- Heizkörperbeheizung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit final saniert. Der Einbau der Fenster erfolgt planmäßig bis Mitte Februar 2026. Ein Mietbeginn ist ab dem 01.03.2026 vorgesehen.

Wir bitten um aussagekräftige Bewerbungen ausschließlich per Online-Kontaktformular.

Übliche Unterlagen, die wir vor der Vergabe eines Besichtigungstermins benötigen (diese werden nach Sichtung der Bewerbungen separat angefordert):

- kurze Selbstauskunft
- aktuelle Schufa-Auskunft
- Einkommensnachweise

Besichtigungstermine werden nur nach vollständiger Vorlage der Unterlagen vergeben.

Es handelt sich um ein Haus mit einer sehr angenehmen, funktionierenden Hausgemeinschaft. Bei der Auswahl der zukünftigen Mieter wird daher darauf geachtet, dass diese gut in die bestehende Hausgemeinschaft passen.

## Lage

Adresse: Ahrweiler Straße 28, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Wohnung befindet sich in zentraler, urbaner Lage von Bad Neuenahr. Einkaufsmöglichkeiten (bspw. Lidl, Hit, dm-Drogerie), Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof in Ahrweiler sowie mehrere Buslinien sorgen für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zu Bonn, Köln und Koblenz macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv. Gleichzeitig bietet das Ahrtal mit Kurpark, Weinbergen und Naherholungsflächen eine hohe Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	472,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer

# Exposé - Galerie

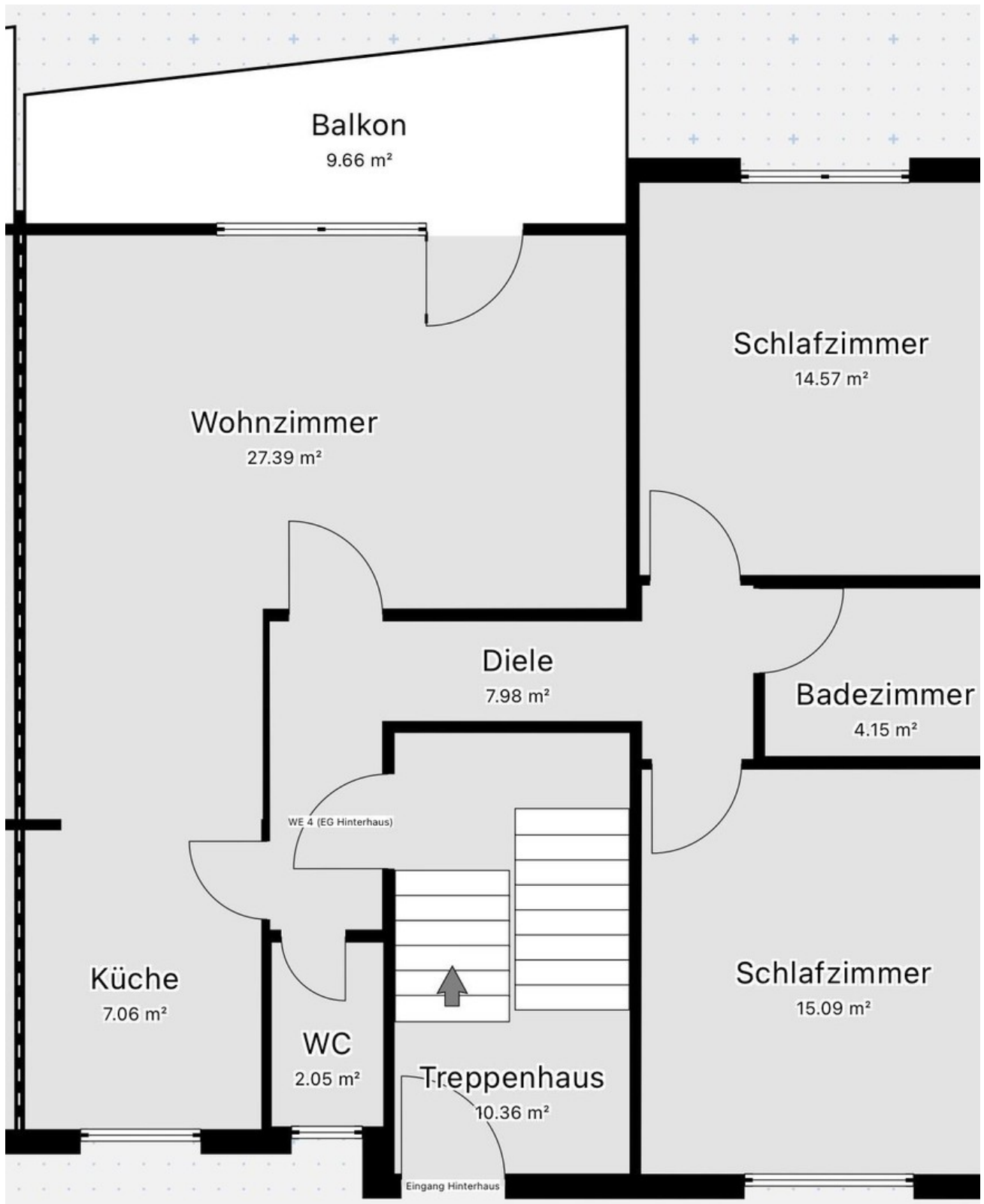


Flur



Gäste WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG