



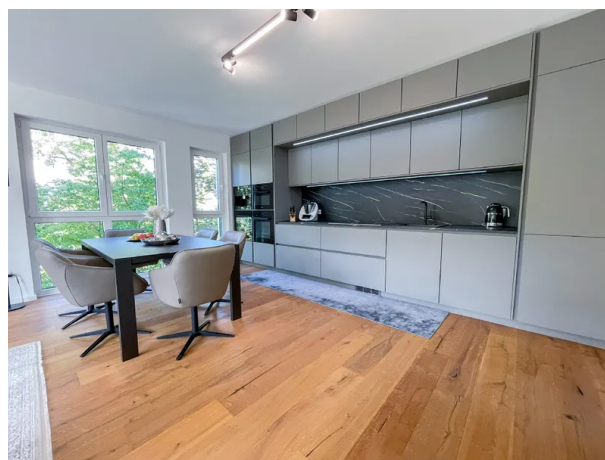
Wohnung

**Exklusive Eigentumswohnung in
direkter Rheinlage mit Blick ins
Grüne**

**Objekt-Nr.:
63185-EPA-377**

Wohnung zum Kauf

in 56626 Andernach





Details

Preise	Kaufpreis	547.000 €
	Hausgeld	365 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 92 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	2023
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	neuwertig
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
Ausstattung	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Abstellraum	✓

Stellplätze

Tiefgarage	Anzahl
	1

Beschreibung

Bitte geben Sie uns zur Bearbeitung Ihre vollständige Adresse in der Anfrage an! Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Neubaus in einer der begehrtesten Lagen von Andernach, direkt am Rhein und mit traumhaftem Blick ins Grüne sowie auf die historische Stadtmauer. Das Gebäude beeindruckt durch seine zeitlose Architektur, energieeffiziente Bauweise (Effizienzklasse A+) und eine durchdachte Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort bietet. Über den Aufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei in die Wohnung. Bodentiefe Fenster durchfluten alle Räume mit Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone – ideal, um den Blick ins Grüne und die ruhige Umgebung zu genießen. Das Schlafzimmer überzeugt ebenfalls mit Balkonzugang und herrlichem Ausblick. Ein weiteres Zimmer eignet sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das stilvolle Tageslichtbad ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Praktischen Stauraum bietet ein Hauswirtschaftsraum in der Wohnung sowie ein separater Kellerraum. Des Weiteren bietet das Haus einen großen Fahrradkeller für alle Bewohner. Dank Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Beschattungen unterstreichen den modernen Standard. Ein Großteil der stilvollen Möbel sowie die exklusive, maßgefertigte Einbauküche können bei Interesse vom Verkäufer übernommen werden – für einen rundum perfekten Einzug ohne Aufwand. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt.

Ausstattung

Fußbodenheizung Parkettboden hochwertige Ausstattung helle Räume Gäste-WC seniorengerecht Rheinlage Tiefgarage 2 große Sonnbalkone Aufzug uvm.



Sonstiges

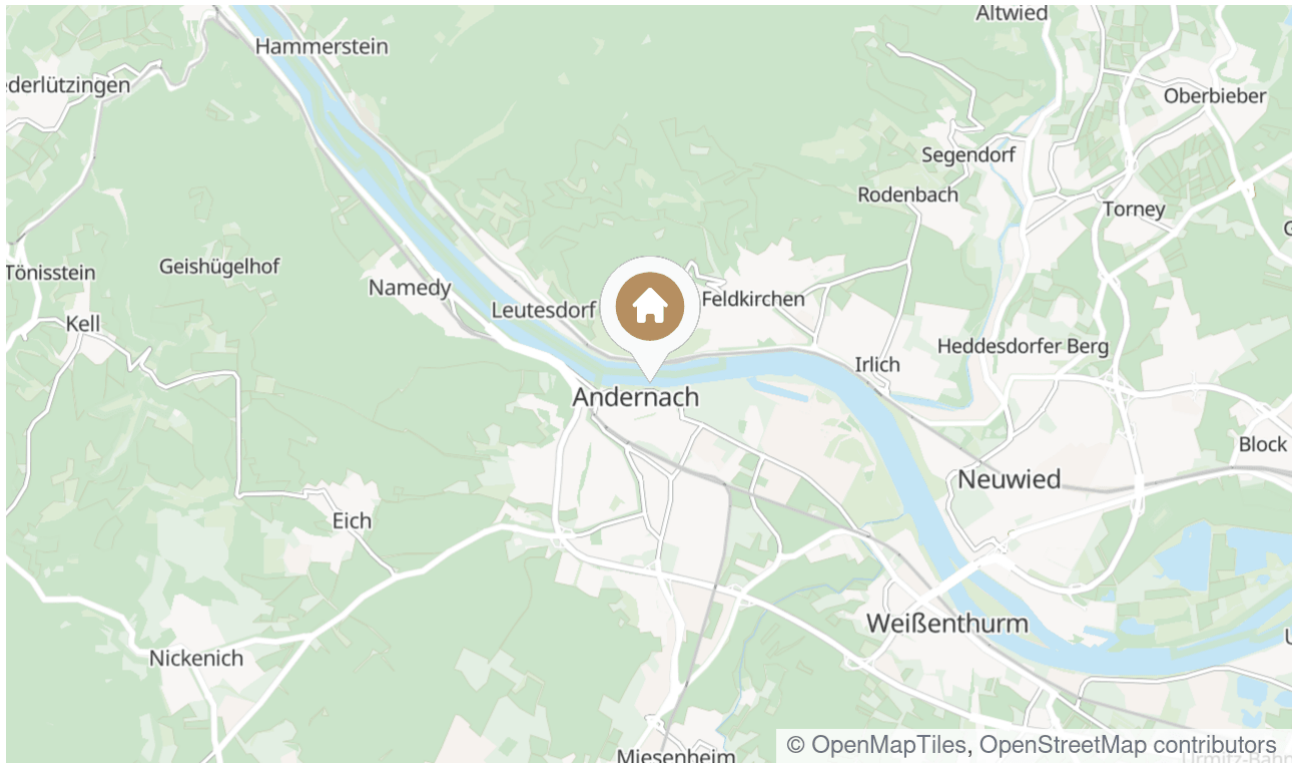
SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns – wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/>.



Lage & Umgebung

56626 Andernach

Andernach befindet sich im nördlichen Rheinland-Pfalz, direkt am Rhein zwischen Bonn und Koblenz und zählt zu den Top-Wohnlagen im Landkreis Mayen-Koblenz. Das Stadtzentrum Andernach ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Hier finden Sie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Am Stadtrand befindet sich ein großes Gewerbegebiet, das alle Bedürfnisse, auch über den täglichen Bedarf hinaus, bedient. Ein Kindergarten ist von Ihrem neuen Zuhause fußläufig erreichbar. Andernach bietet Ihnen zudem ein komplettes Schulsystem, mit Grundschulen und weiterführenden Schulen aller Art. Durch die verkehrsgünstige Lage mit schnellen Anbindungen zur B9, A48, A61 erreichen Sie die umliegenden Städte Neuwied und Koblenz bequem, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, in ca. 10, bzw. 15 Fahrminuten. Bonn ist ca. 45 Autominuten entfernt. Der Bahnhof bedient unmittelbar die Rheinschiene, so dass Sie stressfrei und in kurzer Zeit Bonn/Köln oder auch Koblenz/Mainz erreichen können. Die idyllische Altstadt mit Ihren Baudenkmälern oder den herrlichen Parks am Rheinufer ist ausgesprochen reizvoll. Ebenso der höchste Kaltwasser-Geysir der Welt, den Sie in Andernach bewundern können. Mit der wunderschönen Vulkaneifel im Hinterland und dem herrlichen Rheintal wird Ihnen hier alles geboten, was Sie sich zur Freizeitgestaltung wünschen können.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

29.11.2034

Ausstellungsdatum

29.11.2024

Endenergiebedarf

22,5 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A+

Baujahr

2023

Wesentlicher Energieträger

Erdwärme

Befeuerungsart

Erdwärme mit Wärmepumpe





Gartenansicht



Wohnbereich



Küche



Duschbad



Ankleidezimmer



Gäste WC



Balkon



Balkon



Garten



Raumaufteilung



PEES
IMMOBILIENTEAM

Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!

Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie

4 x in NRW und RLP!
Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

Wir für Sie!

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

