

Erdgeschosswohnung in Sinzig

**Gemütliche kernsanierte Wohnung mit
Aussicht auf die Ahrtalberge**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



**Objekt-Nr. VK000008-
Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Volker Kaltenberg
Telefon: 02251 7758404
Mobil: 0163 4943630

53489 Sinzig
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1984	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren 4-geschossigen Wohngebäuden, die winkelförmig aneinander gebaut sind. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes, ebenerdig erreichbar vom Eingangsbereich, im linken Seitenflur, wo sich die beiden Wohnungseingänge auf der linken Seite befinden. Es handelt sich um eine helle 3,5-Zimmer-Wohnung, die ursprünglich aus einer 2-Zimmer-Wohnung und einem Appartement bestand und durch einen Wanddurchbruch zwischen Schlafzimmer und Arbeits-/Kinderzimmer zu einer großen Wohnung umgebaut wurde. Daher auch 2 Bäder und 2 Eingänge. Die Raumaufteilung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit kleinem Nebenraum - z.B. Ankleideraum, einem weiteren Raum (der als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann), einer Küche, 2 Bädern und einem Gäste-WC, sowie dem Hauptflur am vorderen Eingang und einer kleinen Diele am hinteren Eingang. Das gesamte Haus und insbesondere die Erdgeschosswohnungen wurden im Jahr 2023 kernsaniert und komplett renoviert. Die Blickrichtung der Zimmerfenster und der beiden Balkone ist nach Süden, mit Blick auf eine Parkanlage und die dahinter liegenden südlichen Ahrtalberge. Zur Wohnung gehören 2 Kellerräume, 1 Tiefgaragenstellplatz und 1 Außenstellplatz auf dem Grundstück. Der gesamte Gebäudekomplex wurde auch von außen saniert. Auch für Besucher wurde durch zahlreiche zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt an der Straße vor dem Komplex eine gute Parksituation geschaffen.

Ausstattung

Das Gebäude wurde im Jahr 2023 vollständig entkernt und saniert. Es erfolgte eine vollständige Entkernung bis hin zum Abriss und Neubau der nichttragenden Innenwände. Die gesamte Heizungsanlage des Objektes wurde erneuert. In der Wohnung wurde in allen Räumen eine Fußbodenheizung neu eingebaut. Fenster und Türen einschließlich der Zargen sind komplett neu. Alle Fußböden sowie der Innenputz der tragenden Wände wurden komplett erneuert. Sämtliche Elektro- und Wasserleitungen wurden erneuert. Die Bäder und das Gäste-WC sind mit neuen Sanitärobjekten und neuen Armaturen ausgestattet. Die Fußböden in den Bädern sind neu gefliest, in den übrigen Räumen wurde ein hochwertiger Vinylboden neu verlegt. Die beiden Balkone wurden saniert. Der gesamte Gebäudekomplex wurde von außen frisch saniert. Derzeit werden noch die Kellerräume, die Tiefgarage und die Außenanlagen mit den dortigen Nebengebäuden saniert, bis Mitte dieses Jahres soll die gesamte Anlage komplett fertiggestellt sein. Die Wohnungen entsprechen dann den modernsten sanitären und elektrotechnischen Anforderungen und verfügen dank der neuen Fußbodenheizung über ein angenehmes Raumklima.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg

Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404

Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630

E-MAIL: www.schlapp-immobilien.de

E-MAIL: www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Das Objekt liegt als separate Wohnanlage direkt am Südufer der Ahr in ruhiger Lage, da sich fast der gesamte restliche Ort nördlich der Ahr befindet. Über eine direkt an der Anlage vorbeiführende Straße mit Brücke über den Fluss ist man jedoch mit dem Auto oder auch zu Fuß in 2 Minuten im eigentlichen Ort. Ein Thermalfreibad befindet sich auf der gleichen Flussseite direkt am Kurpark, der die Anlage umrahmt. Der Ort selbst ist der größte Vorort von Sinzig und gilt als einer der drei Standorte des "Bäderdreiecks" im Kreis Ahrweiler. Neben dem Hauptort Sinzig sind auch Remagen am Rhein und Bad Neuenahr-Ahrweiler als Mittelpunkt des gesamten Ahrtals nur wenige Autominuten entfernt. Über die

Zubringerautobahn A 573 bei Bad Neuenahr besteht eine schnelle Anbindung an die A 61 als wichtigste Nord-Süd-Autobahn der gesamten Region. Auch die B9, die wohl bekannteste Bundesstraße entlang des Mittelrheins in Rheinland-Pfalz von Bingen über Koblenz nach Bonn mit direkter Auffahrt in Sinzig ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Stadt gilt als Tor zum Ahrtal, einem der schönsten und bekanntesten Seitentäler des Mittelrheins und einem national und international bekannten Weinanbaugebiet.

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

1,79% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 1,79% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 1,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



4 Blick vom Hausflur (Eingänge)



7 Gäste WC



8 vorderes Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



9 Küche



13 Bad am Schlafzimmer mit Dus



10 Wohnzimmer - Blick Richtung

Exposé - Galerie



10a Wohnzimmer - Blick Richtung



10b Wohnzimmer - Balkon

Exposé - Galerie



11 Arbeits- oder Kinderzimmer



11a Arbeits- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



12 Schlafzimmer - Blick Richtu



12a Schlafzimmer Blick Richtun

Exposé - Galerie



12b Schlafzimmer-Balkon



15 Raum hinter Schlafzimmer (z)

Exposé - Galerie



14-2.ter Eingang zum kleinen h