

Wohnen in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Baugrundstück 2 "Am Johannisberg" in Bad Neuenahr, einer der begehrtesten Wohnlagen in Bad Neuanahr



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. **VK000012**

Wohnen

Verkauf: **490.000 €**

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

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Rheinland-Pfalz

Grundstücksfläche | 1.312,00 m²

Übernahme | sofort



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück (in der Bebilderung = Grund 2 genannt) liegt "Am Johannisberg". Eine Zufahrt erfolgt über eine ruhige Seitengasse. Es handelt sich um das hintere Grundstücksteil eines ehemals riesigen Villengrundstücks, das nunmehr in drei Teile aufgeteilt wird. Die Villa und das vordere Grundstück sind nicht verkäuflich. Es gibt eine erste Vorplanung für ein potenziellen Einfamilienhausbau mit eingeplantem Baufenster durch einen örtlichen Architekten (entsprechende Grundrisszeichnung und grobe Skizze der Grundstücksteilung liegen vor). Eine Baugenehmigung gibt es zwar noch nicht, aber aufgrund der Vorplanung durch den Architekten ist dies aussaglich nur eine Formsache. Die Zufahrt auf das Grundstück vom Wendehammer der Seitenstraße aus wird derart grosszügig ausgelegt werden, das eine Teilung der Zufahrt mit dem vorderen Baugrundstück (Grund 1) keinerlei Probleme bereiten wird. Die Seitenstraße ist voll erschlossen, so dass die unterirdischen Anschlüsse auf das Grundstück keine Probleme bereiten werden. Zusätzlich übernimmt der Käufer dieses Grundstücksteils die dahinterliegende "Hangfläche" (Plateau + Hang + Ahrflachlage incl. Flussgrund - siehe Fotos) Diese Fläche ist nicht in der angegebenen QM-Zahl mit inbegriffen und es muss auch kein Zuschlag auf den Kaufpreis aufgebracht werden, es muss aber mit übernommen werden, da es keinen anderweitigen Zugang zu diesem Hanggrund gibt (Man erhält diesen Grundstücksanteil also zusätzlich und umsonst). Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, auch beide Grundstücke gemeinsam zu erwerben (Grund 1 + Grund 2 + Hanggrund siehe Bebilder) und könnte so, bevorzugt auf dem hinteren Baufenster, einen Bauplatz für ein Einfamilienhaus mit einem riesigen Garten erwerben, auf dem man sich den Traum eines eigenen Gartenparks erfüllen könnte.

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

Es handelt sich um eine traumhafte Grundstückslage in einem der schönsten Wohngebiete Bad Neuenahr, extrem ruhig und nur durch eine Seitenstraße erreichbar. Selbst nach der Aufteilung des gesamten Villengarten bleibt für jede Parzelle eine sehr großzügige Grünfläche, selbst nach der Bebauung, bestehen. Der Johannisberg liegt zwischen Bad Neuenahr selber und dem Ortsteil Heimersheim, aber wie dieser auf der südlich Flussseite der Ahr, dem eigentlichen Hauptort gegenüberliegend und man hat in fast alle Richtungen wunderschöne Ausblicke ins Ahrtal herunter oder in die südlichen Ahrberge. Vom dazugehörigen Hangplateau aus hat man einen direkten Blick hinter auf die Ahr, die im voller Flussbreite mit zum Hangbesitz gehört. Alle wichtigen Bereiche des täglichen Bedarfs (Lebensmittel und sonstige Einkaufsläden, Kindergärten und Schulen Arztpraxen usw.) sind also nur wenige Autominuten entfernt und eine gute Anbindung an die A 573 als Zubringer zur A 61/A1 als größte Nord-Süd Autobahn der Region sichert auch eine gute Fernverkehrsanbindung zu.

Courtage

4,76% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



4f Grund 2 - Blick in Richtung



4g Grund 2 - Hangzugang

Exposé - Galerie



4h Blick vom Hang zum Baufenst



4i Grund 2 - Blick vom Gartenh

Exposé - Galerie



5 Grund 2 - Hangplateau



6 Blick vom Grundstücksende üb