

Außergewöhnliche Wohnung in historischem Ambiente



Hauptstr. 58

53474 Bad Neuenahr

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 106,00 m²
Kaltmiete: 1.040,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.290,00 EUR

Scout-ID: 130664602



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Graumann

Frau Jeannine Graumann

E-Mail: info@immobilien-graumann.de

Web: <http://www.immobilien-graumann.de>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1879
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Bezugsfrei ab:	01.11.2022
WG-geeignet:	Ja

Nebenkosten: 250,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Kautiön: 2 Monatsmieten

Außergewöhnliche Wohnung in historischem Ambiente



Hauptstr. 58

53474 Bad Neuenahr

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	106,00 m ²
Kaltmiete:	1.040,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.290,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnlich schöne, moderne Wohnung befindet sich im historischen Bahnhof Bad Neuenahr und wird gerade neu hergestellt. Die Räume sind im Dachgeschoss angesiedelt und sind aufgrund der alten Substanz des Bahnhofes etwas Besonderes.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG. Sie betreten die Räume durch einen geräumigen Flurbereich, von dem Sie sogleich auf der rechten Seite in die funktionalen Räume wie Gäste-WC - welches sogar mit einer Dusche ausgestattet ist - und Küche, danach folgt der erste Wohnraum, der aufgrund seiner Größe gut als Wohn-/Esszimmer genutzt werden könnte. Auf der linken Seite des Flures gelangen Sie über einen weiteren, kleineren Flur in das sehr geräumige Bad, welches über den Luxus einer bodentiefe Dusche und einer Badewanne verfügt, es wurden hier moderne Keramik und große Fliesen verwendet.

Ebenfalls auf der linken Seite dieser Wohnung finden Sie 2 weitere Zimmer, die sich hervorragend als Schlafzimmer für Eltern und Kind eignen. Vom 2. Zimmer hat man Zutritt zu einem kleinen Raum der z.B. als Ankleide- oder Abstellraum genutzt werden kann. Lassen Sie Ihren Nutzungsideen freien Lauf.

Das Objekt ist mit mittelbraunem Vinylboden ausgelegt und wird mit Fernwärme beheizt.

Es stehen Ihnen ebenfalls ein frisch verputzter und hell gestrichener Kellerraum zur Verfügung sowie die Nutzung eines Waschräume, in dem für jeden Mieter ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über:

- pflegeleichten, hell-mittelbraunen Vinylboden
- 2 Bäder:
 - 1 großes mit bodentiefer Dusche, Badewanne, großer moderner Keramik und jeweils mit Fenster
 - 1 kleineres mit bodentiefer Dusche, Fenster etc.
- großer Keller
- separater Wasorraum
- extra Ankleide

Lage:

Diese Wohnung hat eine Top-Lage am Rande des Stadtzentrums von Bad Neuenahr. Parkmöglichkeiten befinden sich direkt am Bahnhof und natürlich sind Bahn- und Busanbindungen sozusagen vor Ort.

Es hat seitens der Stadt eine Umstrukturierung und Neugestaltung des Bereiches um den Bahnhof stattgefunden, so dass dort ein Verkehrsknotenpunkt für Bad Neuenahr entstanden ist.

Die verbandsfreie Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt nur wenige Kilometer vom Rheingraben entfernt im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die nächsten Großstädte sind Bonn

und Koblenz, die nordrhein-westfälische Landesgrenze liegt etwa zehn Kilometer südwestlich. Derzeit leben rund 28.000 Einwohner in Bad Neuenahr-Ahrweiler. Bad Neuenahr-Ahrweiler ist ein Kurort und erheblich geprägt vom Weinbau. Des Weiteren steuern Industriebetriebe ihren Teil zur wirtschaftlichen Stabilität des Ortes bei. Ein weiterer Wirtschaftszweig ist der Tourismus.

Im Moment herrscht in Bad Neuenahr aufgrund der Flutkatastrophe eine besondere Situation bezüglich der vorhandenen Infrastruktur, die in großen Teilen durch das Ereignis beeinflusst wurde. Es gibt normalerweise ein gefächertes Angebot an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken und Einzelhändler sind eigentlich zahlreich vorhanden und aufgrund der Lage der Wohnung auch fußläufig erreichbar. Die aktuelle Lage entwickelt sich täglich und mittelfristig wird die Infrastruktur natürlich auch wieder vollständig hergestellt werden.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist über die Autobahnzubringer 571 und 573 an die Bundesautobahn 61 angeschlossen. Des Weiteren verkehrt in Bad Neuenahr die „Rhein-Ahr-Bahn“ von Remagen nach Ahrbrücken. Auch über einen kleinen Flugplatz für Flugzeuge bis zwei Tonnen Höchstgewicht verfügt Bad Neuenahr. Die großen internationalen Flughäfen Köln/Bonn (ca. 50 km), Düsseldorf (ca. 120 km) und Frankfurt Hahn (ca. 110 km) liegen im näheren Umkreis.

Sonstiges:

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Wohnung für mehr als 3 Personen nicht geeignet ist. Machen Sie sich doch einen eigenen Eindruck. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung per email an:

info@immobilien-graumann.de

Besprechungstermine können vor Ort vereinbart werden.

Immobilien Graumann
Jeannine Graumann

Haftungsausschluß:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Mietvertrag.

Außergewöhnliche Wohnung in historischem Ambiente



Hauptstr. 58
53474 Bad Neuenahr

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 106,00 m²
Kaltmiete: 1.040,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.290,00 EUR



großes helles Badezimmer



Historischer Bahnhof



Wohnbereich



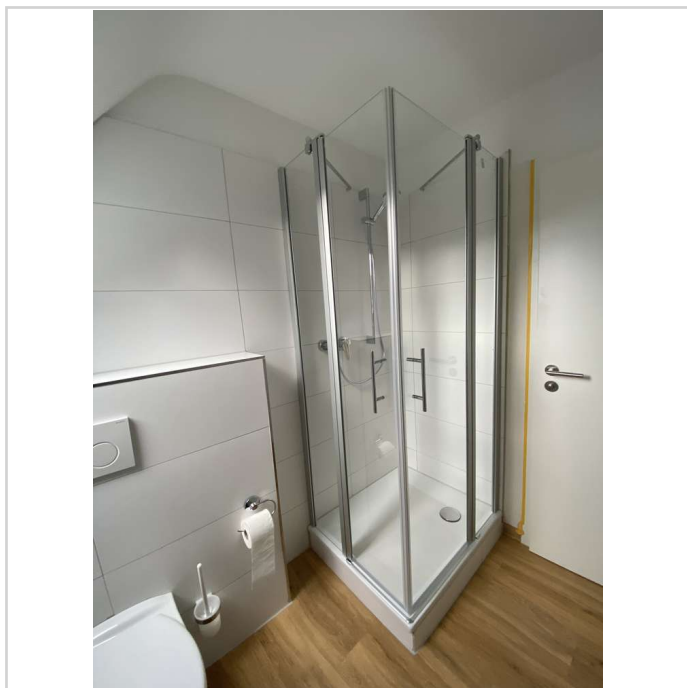
Schlafzimmer

Außergewöhnliche Wohnung in historischem Ambiente

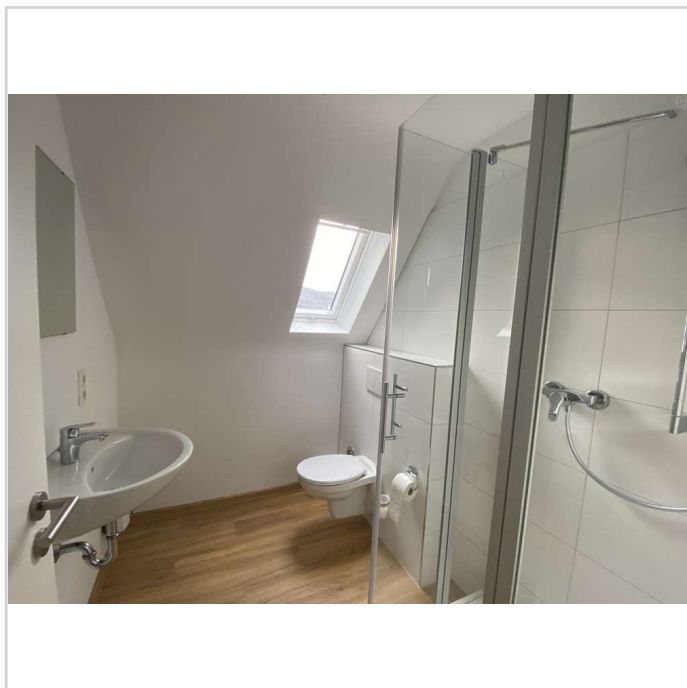


Hauptstr. 58
53474 Bad Neuenahr

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 106,00 m²
Kaltmiete: 1.040,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.290,00 EUR



2. Badezimmer



2. Badezimmer mit Dusche

Außergewöhnliche Wohnung in historischem Ambiente



Hauptstr. 58

53474 Bad Neuenahr

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	106,00 m ²
Kaltmiete:	1.040,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.290,00 EUR

