



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

„WEINBERGPANORAMA“ – Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und Tiefgarage – provisionsfrei

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Becker-2055_11



Wohnfläche ca.: **162 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **849.000 EUR**





„WEINBERGPANORAMA“ – Neubauwohnungen mit hochwertiger
Ausstattung und Tiefgarage – provisionsfrei

Objekt ID	Becker-2055_11
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Burgunderstrasse 2a (Ahrweiler) 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Rheinland-Pfalz
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	11
Wohnfläche ca.	162 m ²
Nutzfläche ca.	8 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Barrierefrei, Dusche, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Parkettboden, Personenaufzug, Seniorenrecht, Tageslichtbad, Terrasse, Tiefgarage
Kaufpreis	849.000 EUR





Objektbeschreibung

Noch 2 von 11 Wohnungen Verfügbar!

Das Neubauprojekt „Weinbergpanorama“ (www.weinbergpanorama.de) verfügt über 11 großzügig geschnittene Eigentumswohnungen in zentraler Lage von Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Das moderne, architektonisch ansprechende Haus besteht aus vier Etagen zzgl. Penthouse-Staffelgeschoss.

Die derzeit verfügbaren Wohneinheiten bestehen aus einer geräumigen einer großzügigen 3-Zimmer Wohnung (ca. 95m² Wfl.) im Gartengeschoss, welche über einen eigenen Gartenanteil verfügt sowie einer Penthouse-Wohnung (ca. 162m² Wfl.), welche das Herzstück des Projektes darstellt. Diese verfügt über 4 Zimmer und eine weitläufige Sonnenterrasse mit direktem Blick in die Weinberge.

Die Wohnungen sind mit teils offenen Küchenbereichen und kombinierten Wohn-/Essbereichen ausgestattet, die moderne Ansprüche an integrierte Wohnkonzepte umsetzen.

Ein Blickfang sind die großen, bodentiefen Kunststofffenster, deren Leichtigkeit und Transparenz durch die Terrassen und Balkone nach außen fortgeführt wird. Die zweifarbigen Qualitätsfenster (außen grau/innen weiß) werden mit einer 3-fach-Isolierverglasung versehen und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Über die Raumthermostate steuern Sie bequem und individuell die Fußbodenheizung, welche auf Basis eines Fernwärme-Heizsystems angesteuert wird. Fortschrittliche Wärmedämmung und modernste Heiztechnik sorgen für eine hervorragende Energiebilanz.

Gerne verwirklichen wir auch Ihre individuellen Ausstattungs-/Grundrissvorstellungen soweit technisch möglich.

Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt im Frühjahr 2024.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig inklusive Maler-/Tapezierarbeiten und Bodenbeläge fertiggestellt.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Tiefgarage.

Die angebotenen Wohnungen bieten sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage an.

Die Vermarktung erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Vereinbaren Sie gerne Ihren Beratungstermin mit uns.

Ausstattung





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG

Durch die Verwendung edler Materialien und zeitgemäßer Designs werden diese Wohnungen höchsten Ansprüchen gerecht.

Von Echtholzparkett bis zu Elektro- und Sanitärausstattung werden nur namenhafte Markenherstellern verwendet, die für Qualität und Komfort in Ihrem neuen Zuhause stehen.

Fortschrittliche Wärmedämmung und modernste Heiztechnik schonen Energieressourcen und sorgen für eine positive Energiebilanz.

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:

- Dreistöckige Massivbauweise mit Penthouse-Staffelgeschoss
- Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch Fernwärme der Ahrtal-Werke. Die zentrale Warmwasserbereitung inklusive Warmwasserspeicher befindet sich im Heizungsraum.
- Die Wohnungen werden je nach Lage im Haus durch eine Terrasse oder Dachterrasse ergänzt
- barrierearme Errichtung von der Tiefgarage bis in das Staffelgeschoss
- Tiefgaragenstellplätze, welche über die Tiefgaragenzufahrt oder das Treppenhaus / den Personenaufzug erreicht werden können
- 1 Kellerabteil pro Wohnung sowie ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder
- Fußbodenheizung auf Basis einer modernen Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- zweifarbige, 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster (innen weiß/ außen grau) mit elektrischen Kunststoffrolläden
- hochwertige Badausstattung (z.B. der Firma Hans Grohe & Ideal, Ausführung Tarlis S), Duschabtrennung aus Echtglas
- Kontrollierte Belüftung -/ Abluftanlage in allen Wohnungen (Ablüfter in innenliegenden Bädern und WCs)
- Parkett in Langstäben (z.B. Eiche) und weißer Echtholz-Fußleiste in allen Wohnräumen
- frostsicherer Terrassen/Balkon-Plattenbelag - Steinplatten auf Stelzenlager
- farbige Video-Gegensprechanlage in den Wohnungen / Eingangsbereich im Erdgeschoss ist Kameraüberwacht
- gemeinschaftlicher Fahrradraum im Untergeschoss des Hauses
- Tiefgaragen Sektionaltor mit Fernbedienung





Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt im Frühjahr 2024.

Gerne verwirklichen wir Ihre individuellen Ausstattungs-/Grundrissvorstellungen

Sonstiges

Verfügen Sie selber über eine Immobilie, die wir unseren vorgemerkten Kunden anbieten dürfen?

Als Immobilienunternehmen speziell für die Region Bonn und Rhein-Sieg beschäftigen wir uns mit der professionellen Vermarktung von Wohnimmobilien, Anlage-/Renditeimmobilien und Grundstücken.

Qualifikation und Erfahrung unserer Mitarbeiter sind unsere Stärke.

Gerne führen wir für Sie im Vorfeld eine kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie durch.





Lage

Das hier angebotene Neubauprojekt befindet sich in zentraler Lage von Bad Neuenahr-Ahrweiler. Bad Neuenahr ist eine Stadt im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz und zählt circa 27.000 Einwohner.

Mit dem Sitz im Ahrtal und den weitläufigen Weinbergen vor der Tür lädt Bad Neuenahr zu Naturnahen Aktivitäten ein. Freizeit- und Fitnessaktivitäten sind ebenfalls ein Aushängeschild Ahrweilers, mit Rotweinwanderwegen, dem Kletterpark oder Events mitten in den Weinbergen werden sowohl Jung als auch Alt in die Gemeinde des Ahrtals integriert.

Der historische Stadtkern kennzeichnet sich durch architektonische Bauwerke und zahlreiche Parkanlagen, wie beispielsweise dem Kurpark entlang der Ahr, ebenso wie dem großen Casino im bekannten Kurhaus, welches nach der Flut vollständig wieder aufgebaut und 2023 erneut eröffnet wurde. Ebenso sind Straßencafés und Geschäften des täglichen Bedarfs in Vielzahl vertreten.

Trotz des großen Naturanteils, den Bad Neuenahr zu bieten hat, bleiben Sie weiterhin uneingeschränkt in Ihrer Mobilität und Flexibilität. Über die B267 und B565 sind es nur wenige Fahrminuten in das Bonner Zentrum. Über die A61 und die B9 gelangen Sie in die nächste Großstadt Koblenz. Beide Städte bieten viel Platz für Kultur, Kunst und Einkaufsmöglichkeiten.

Im Ortsteil des Neubauprojekts sind viele Schulen und Kindergärten sowie Arztpraxen, Apotheken und Gastronomien zu finden. Auch Märkte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe.





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu

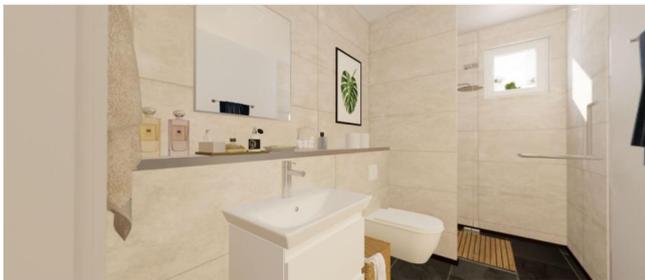


Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu

Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu



Impression Visualisierung Außenansicht





BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG



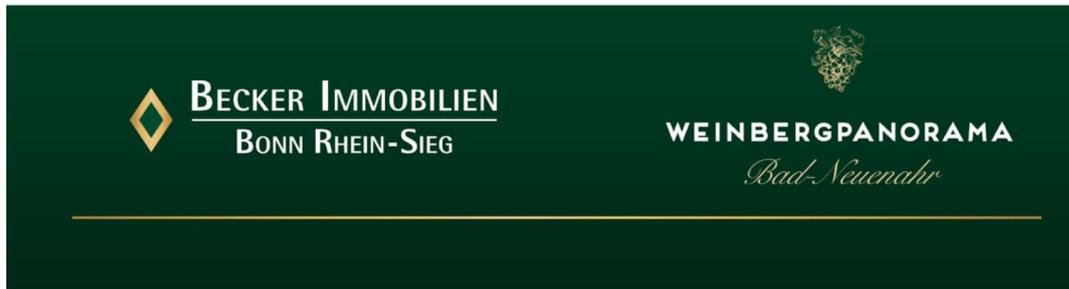
Impression Innenansicht virtuelle Musterwohnu





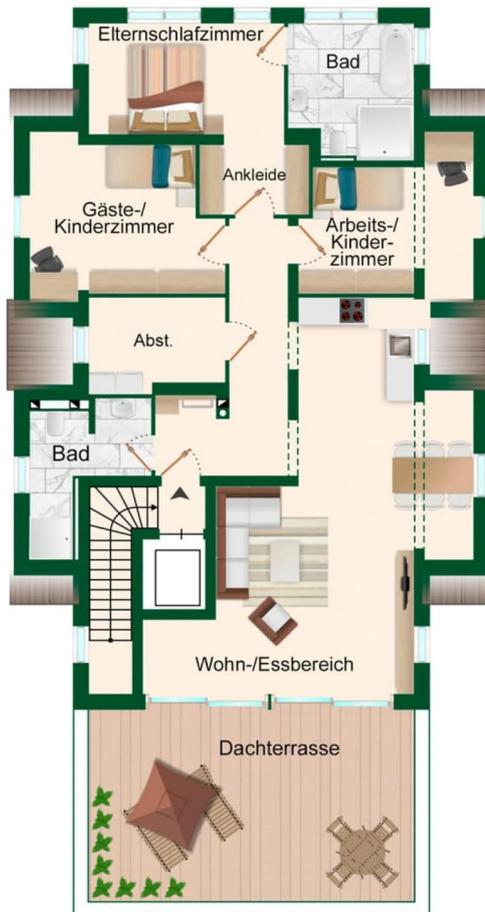
Grundriss

Grundriss Wohnung 11



Burgunderstraße 2a,
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

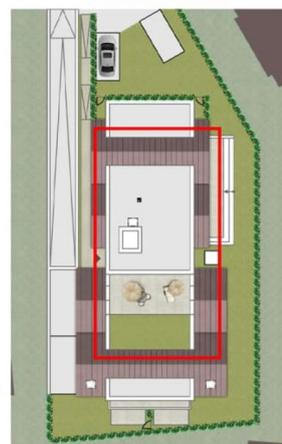
Wohnung 11



Wohn-/Essbereich	ca. 53,00 m ²
Diele	ca. 3,00 m ²
Flur	ca. 11,40 m ²
Elternschlafzimmer	ca. 16,70 m ²
Ankleide	ca. 5,20 m ²
Arbeiten/Kinder	ca. 14,80 m ²
Gäste/Kinder	ca. 16,50 m ²
Abstellraum	ca. 7,20 m ²
WC	ca. 7,90 m ²
Bad	ca. 8,70 m ²
Dachterrasse (50%)	ca. 17,40 m ²

Gesamtwohnfläche: ca. 162,00 m²

Dachaufsicht



Kaufpreis: 849.000,00 €

Schlüsselfertige Erstellung,
provisionsfreier Erwerb für den Käufer





Grundriss

Grundriss Tiefgarage

