

## Eigentumswohnung mit Terrasse und Hobbyräumen in ruhiger Lage von Sinzig-Bad Bodendorf

Objekt: 1926 • 53489 Sinzig / Bad Bodendorf  
179.000,00 €



## Daten im Überblick

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| ImmoNr                     | 1926                            |
| Objektart                  | Wohnung                         |
| Objekttyp                  | Hochparterre                    |
| Nutzungsart                | Wohnen                          |
| Vermarktungsart            | Kauf                            |
| PLZ                        | 53489                           |
| Ort                        | Sinzig / Bad Bodendorf          |
| Etage                      | Hochparterr                     |
| Wohnfläche                 | ca. 61 m <sup>2</sup>           |
| Anzahl Zimmer              | 2                               |
| Anzahl Badezimmer          | 1                               |
| Befuerung                  | Gas                             |
| Heizungsart                | Etagenheizung                   |
| Etagenzahl                 | 2                               |
| Fahrstuhl                  | Kein Fahrstuhl                  |
| Kabel Sat TV               | Ja                              |
| Stellplätze                | 1 Freiplatz                     |
| Terrasse                   | Ja                              |
| Baujahr                    | 1984                            |
| Zustand                    | Gepflegt                        |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis               |
| Endenergieverbrauch        | 110,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2030                      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1984                            |
| wesentlicher Energieträger | Gas                             |
| Energieeffizienzklasse     | D                               |
| Kaufpreis                  | 179.000,00 €                    |
| Außen-Provision            | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
| Hausgeld                   | 180,00 €                        |

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem 1984 erbauten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Bad Bodendorf, einem Ortsteil der Stadt Sinzig. Die Wohnungsgröße beläuft sich auf ca. 61 m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt in Hochparterre und ist mit wenigen Treppenstufen zu erreichen. Über den Eingang und die Diele gelangt man zu allen Räumlichkeiten der Wohnung. In der Diele befindet sich eine Nische, welche zur praktischen Aufbewahrung von Alltagsgegenständen geeignet ist. Linksseitig abgehend befindet sich ein heller Wohnbereich, der durch die große Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse überzeugt. Den Ausblick auf die eigene Terrasse und dem dahinter liegenden Wald, können Sie sowohl vom Schlafzimmer als auch der Küche genießen. Der Außenbereich befindet sich abgewandt der Straße, sodass Sie in Kombination der Lage des Hauses, die Ruhe der Terrasse genießen können. Das innenliegende Badezimmer, ebenfalls von der Diele zu erreichen, verfügt über eine Badewanne. Im Kellergeschoss befinden sich neben den zugeordneten Kellerverschlägen, ein Wasch- sowie ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Zudem erwerben Sie neben der Wohnung weitere Räume im Kellergeschoss. Dort befinden sich neben den Hobbyräumen auch ein Badezimmer. Diese Räumlichkeiten umfassen zusätzliche 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Räume erreichen Sie ebenso wie den Fahrradkeller durch einen separaten Zugang seitlich vom Haus. Ein KFZ-Außenstellplatz vor der Immobilie rundet das Angebot ab.

Das Hausgeld beträgt monatlich 180,00 € und umfasst die üblichen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten. Ebenso ist der Anteil für die Erhaltungsrücklage in Höhe von 34,75 € enthalten. Zusätzliche im Hausgeld nicht integrierte Nebenkosten für Grundsteuer, Strom, Heizung und Telefon belaufen sich üblicherweise auf ca. 200,00 €/Monat.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Mietkosten sind als Staffelmiete vereinbart.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Bad Bodendorf, einem Ortsteil der Stadt Sinzig. Bad Bodendorf ist als das "Tor zum Ahrtal" bekannt und bildet mit den Ortschaften Bad Neuenahr und Bad Breisig das "Bäderdreieck" des Kreises Ahrweiler. Die Immobilie liegt auf einer Anhöhe im Kurviertel des Ortes und ist somit nicht von der Flutkatastrophe 2021 betroffen. Die Ahr ist fußläufig zu erreichen und Sie können dort auch bereits wieder bei einem Spaziergang die Natur genießen. Bad Bodendorf ist Teil des Rotweinwanderwegs und des AhrSteigs sowie des Ahr-Radweges. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort. Rund um den Bahnhof können Sie zudem jeden Freitag den Wochenmarkt aufsuchen. Bad Bodendorf verfügt über einen eigenen Kindergarten, eine Grundschule und unterschiedliche Arztpraxen. Eine

Apothekes befindet sich ebenfalls im Ortskern. Über die im Ort befindlichen Bushaltestellen können Sie bequem mit dem Bus in die benachbarten Orte gelangen. Alternativ steht Ihnen der Bahnhof Bad Bodendorf, welcher etwa 1,5 Kilometer entfernt liegt, für eine Anbindung nach Remagen, Bonn und dem Ahrtal zur Verfügung. Über die Bundesstraße B266 gelangt man in kürzester Zeit beispielsweise nach Bad Neuenahr-Ahrweiler oder auch zur Autobahn A61. Die nahegelegene B9 ermöglicht ebenso eine schnelle Verbindung entlang der Rheinschiene nach Bonn oder Koblenz.

## Ausstattung

Im Wohnzimmer befindet sich Parkett, in den übrigen Räumen sind Fliesen und im Schlafzimmer Laminat verlegt. Das innenliegende Badezimmer ist deckenhoch gefliest und verfügt über eine Badewanne. Das Badezimmer entspricht dem Baujahr. Die Küche ist Eigentum des Vermieters. Die Küchenzeile selbst weist starke Abnutzungsspuren auf, die Elektrogeräte sind teilweise neuwertig. Die Fenster sind zweifach verglast und in weiße Kunststoffrahmen gefasst. Die Terasse ist teilüberdacht mittels darüberliegendem Balkon und erstreckt sich über die Breite der Wohnung. Die Räumlichkeiten im Keller sind mit PVC ausgelegt, das Bad mit Dusche ebenfalls deckenhoch mit braun/beigen Fliesen gefliest. Die Befuerung der Heizung erfolgt mittels Gas, die Warmwasseraufbereitung findet dezentral mithilfe von Durchlauferhitzern statt.

## Sonstige Angaben

Wir respektieren die Privatsphäre der Mieter und verzichten daher auf aktuelle Innenaufnahmen der Wohnung.

Aufgrund der aktuellen Situation um die Corona-Pandemie und damit wir möglichst vielen Interessenten einen genaueren Eindruck ermöglichen können, bieten wir Ihnen im Vorfeld die Möglichkeit einer Onlinepräsentation an. Hierzu können Sie sich direkt unter <https://attendee.gotowebinar.com/register/8725679620370952971> anmelden. Im Nachgang zur Onlinepräsentation können wir eine Besichtigung vor Ort vereinbaren.

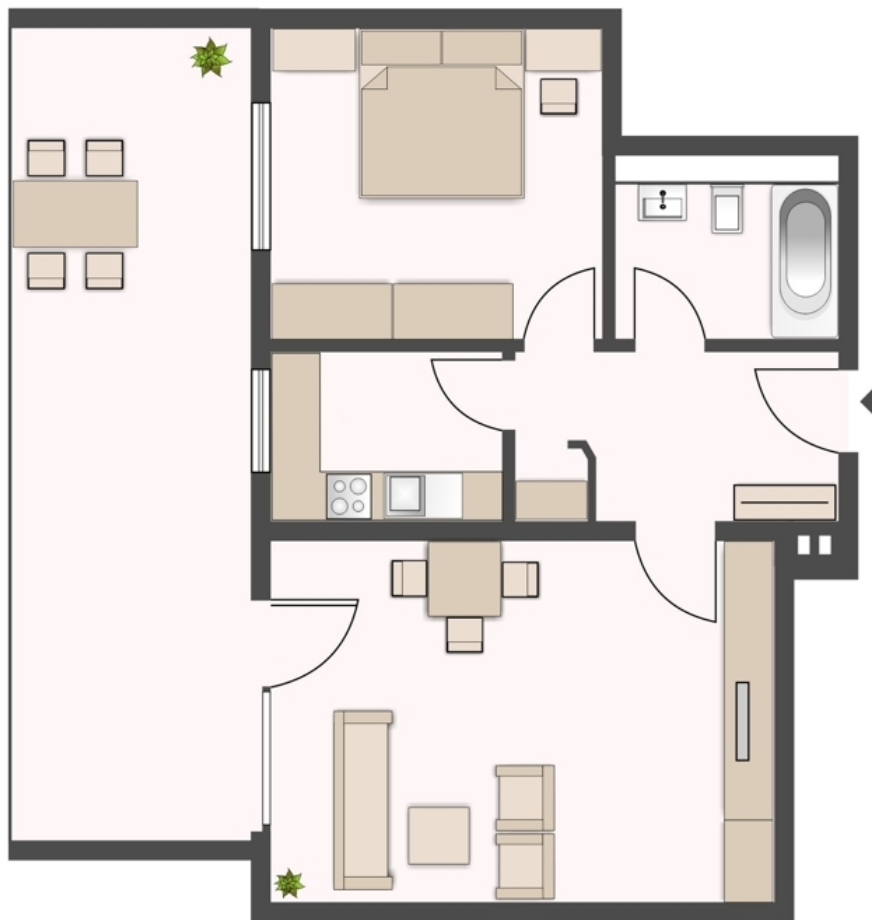
Für weitere Fragen rund um die Immobilie lassen Sie uns wie gewohnt Ihre Anfrage zukommen.

Hinweis zur Maklerprovision: Die Provision für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Zusätzlich wurde mit dem Verkäufer ein Maklervertrag mit einer Provision von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. geschlossen.



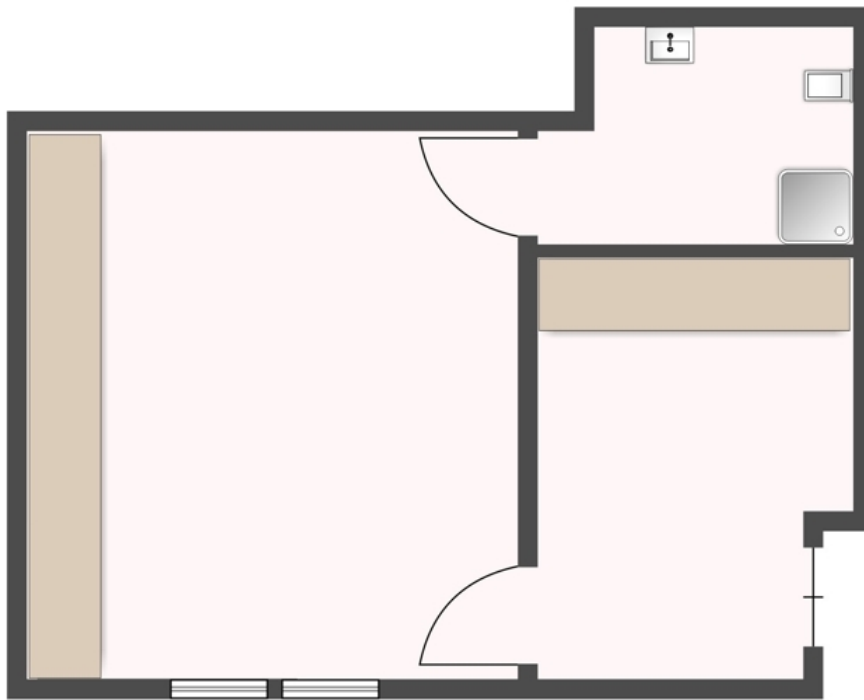
# KLIMEK IMMOBILIEN

## Grundriss



1926\_EG





1926\_Keller



## Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Klimek  
Klimek Immobilien GmbH  
Alte Straße 34  
53424 Remagen

Telefon: 02642-9935656

Fax: 02642-9935657

E-Mail: [s.klimek@klimek-immo.de](mailto:s.klimek@klimek-immo.de)

Web: [www.klimek-immo.de](http://www.klimek-immo.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Klimek Immobilien GmbH • Alte Straße 34 • 53424 Remagen  
Tel.: 02642-9935656 • Mobil: 0151-56429502 • Fax: 02642-9935657  
[info@klimek-immo.de](mailto:info@klimek-immo.de) • [www.klimek-immo.de](http://www.klimek-immo.de)