IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66275-8711

53498 BAD BREISIG

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Stellplatz in Bad Breisig am Rhein

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 81 m²	1997	3	210.000 €



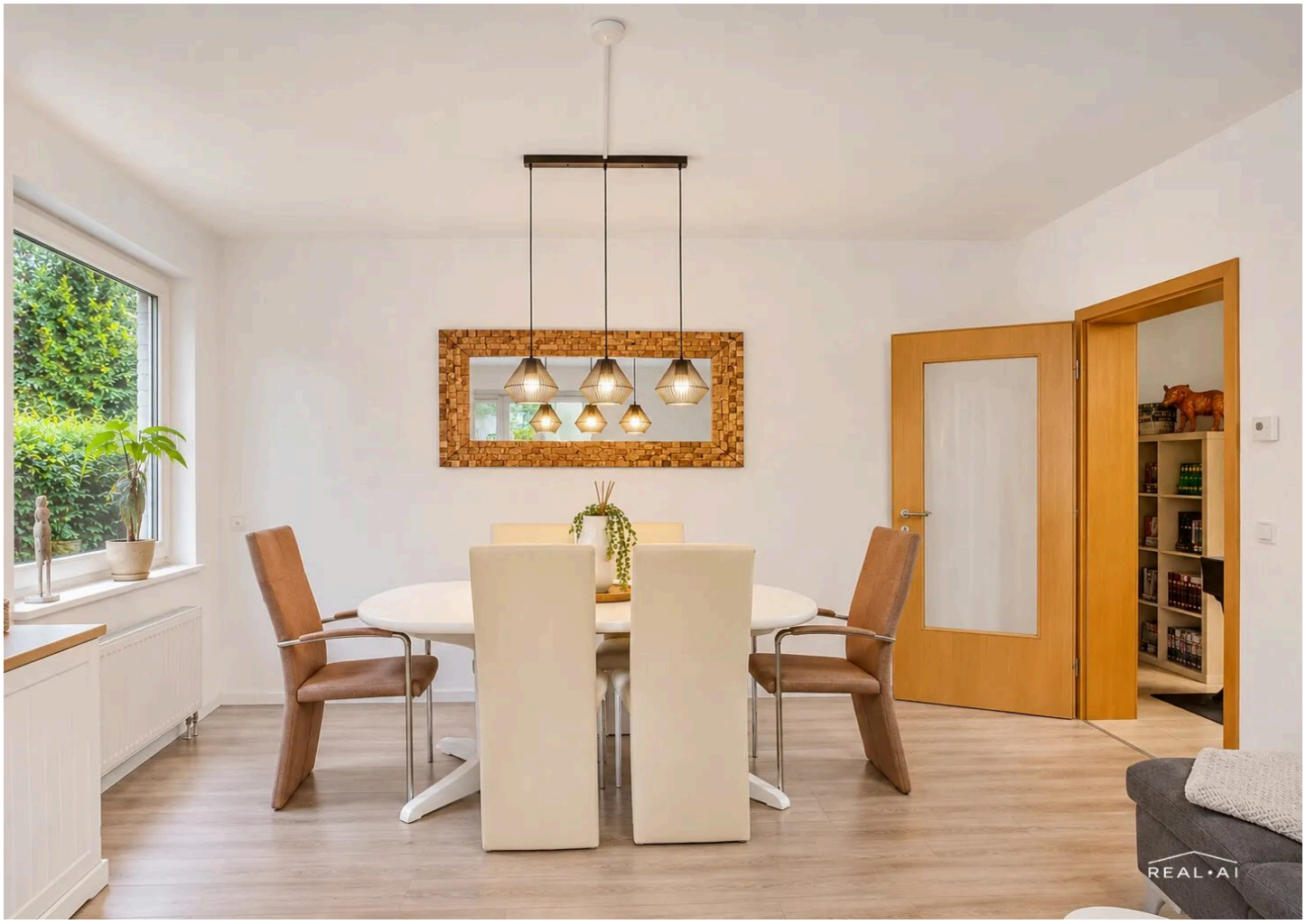
Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**210.000 €**
Hausgeld	**348 €**
Wohnfläche	**ca. 81 m²**
Zimmer	**3**
Nutzfläche	**ca. 6 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1997**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**

Fahrstuhl	**Personen**
Fahrradraum	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**11.04.2029**
Endenergieverbrauch	**82 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Alexandra Wallbrück
Tel. 00492241174340
a.wallbrueck@immobilien-dp.de



Essbereich

Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus überzeugt durch helle Räume, einen geschützten Balkon und eine praktische Aufteilung mit separatem Gäste-WC.

Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Den Mittelpunkt bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch Fenster an zwei Seiten viel Tageslicht erhält. Von hier aus betreten Sie den überdachten Balkon. Hecken und Sträucher schirmen ihn zur Umgebung ab, sodass Sie hier auch bei wechselhaftem Wetter geschützt sitzen. Die separate Küche verfügt über ein großes Fenster und eine Einbauküche. Die beiden Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Das größere eignet sich als Elternschlafzimmer, das kleinere als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.
Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für mehr Komfort. Alle Fenster sind aus Kunststoff, doppelt verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht an einem der Stellplätze auf dem Hof direkt hinter dem Haus. Außerdem ist eine Aufzugsanlage vorhanden, welche bis in den Keller fährt.

Seit August 2025 ist die Wohnung zuverlässig vermietet und bringt eine Jahresnettokaltmiete von rund 8.300 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 348 € (davon ca. 51 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage).

Frau Alexandra Wallbrück
Tel. 00492241174340
a.wallbrueck@immobilien-dp.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnlage der Kurstadt Bad Breisig im Landkreis Ahrweiler, Rheinland-Pfalz. Die Stadt liegt unmittelbar am Rhein und zeichnet sich durch ihre attraktive Kombination aus guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten sind im Ort vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Über die Bundesstraße B9 sind die umliegenden Städte wie Remagen, Andernach und Koblenz gut erreichbar. Der Bahnhof Bad Breisig bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bonn und Koblenz.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Die Rheinpromenade mit ihren Cafés und Restaurants, die Römer-Thermen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Die Rheinpromenade ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Lage verbindet somit eine gute Nahversorgung und Verkehrsanbindung mit einem attraktiven Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Frau Alexandra Wallbrück
Tel. 00492241174340
a.wallbrueck@immobilien-dp.de



Kinderzimmer



Küche

Frau Alexandra Wallbrück

Tel. 00492241174340

a.wallbrueck@immobilien-dp.de



Gäste-WC



Badezimmer

Frau Alexandra Wallbrück

Tel. 00492241174340

a.wallbrueck@immobilien-dp.de



Schlafzimmer



Außenansicht

Frau Alexandra Wallbrück

Tel. 00492241174340

a.wallbrueck@immobilien-dp.de

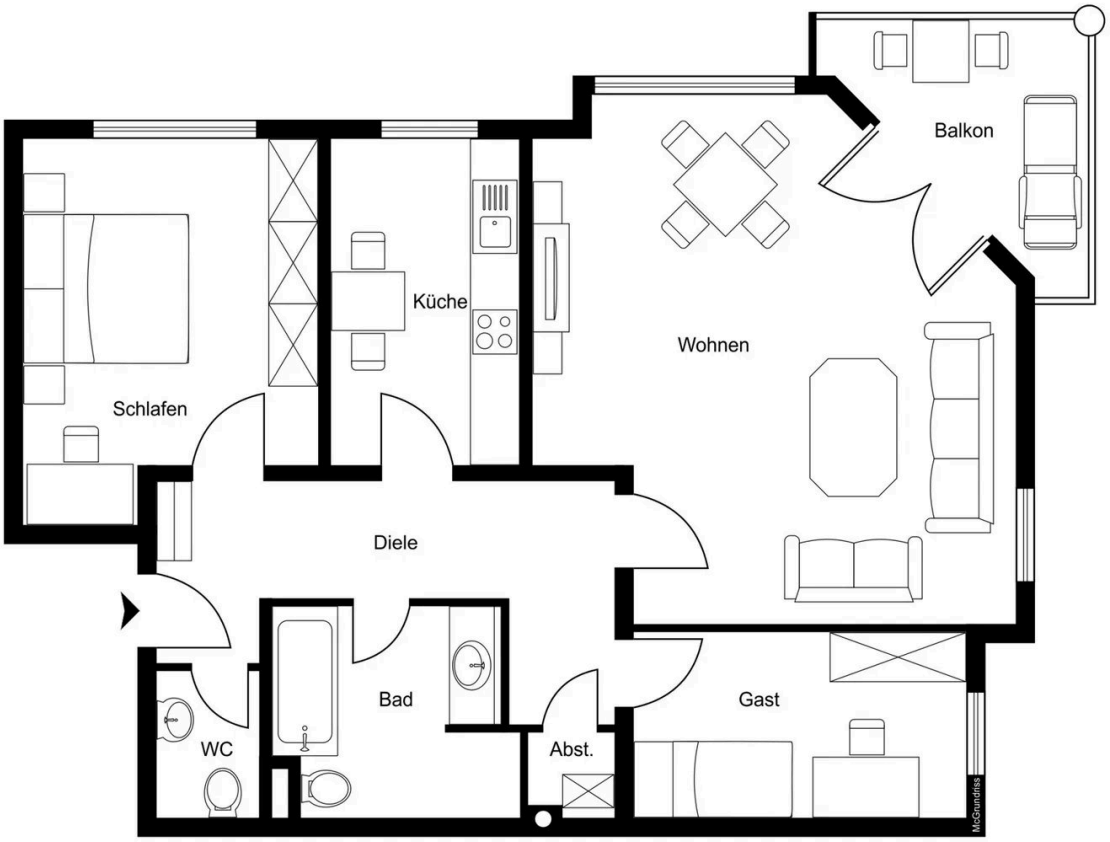


Parkplatz

Frau Alexandra Wallbrück

Tel. 00492241174340

a.wallbrueck@immobilien-dp.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Alexandra Wallbrück
Tel. 00492241174340
a.wallbrueck@immobilien-dp.de

Ausstattung

— Schöner Eck-Balkon

— Gäste-WC vorhanden

— Ein als Sondernutzungsrecht eingetragener Stellplatz

— Heizungsanlage aus 2018

— Der Rhein ist nur wenige Gehminuten entfernt

— Aufzug bis in den Keller

— Separater Kellerraum sowie Waschmaschinenanschluss

— Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar

Frau Alexandra Wallbrück

Tel. 00492241174340

a.wallbrueck@immobilien-dp.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Alexandra Wallbrück

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 00492241174340

E-Mail: a.wallbrueck@immobilien-dp.de

Diese Immobilie online