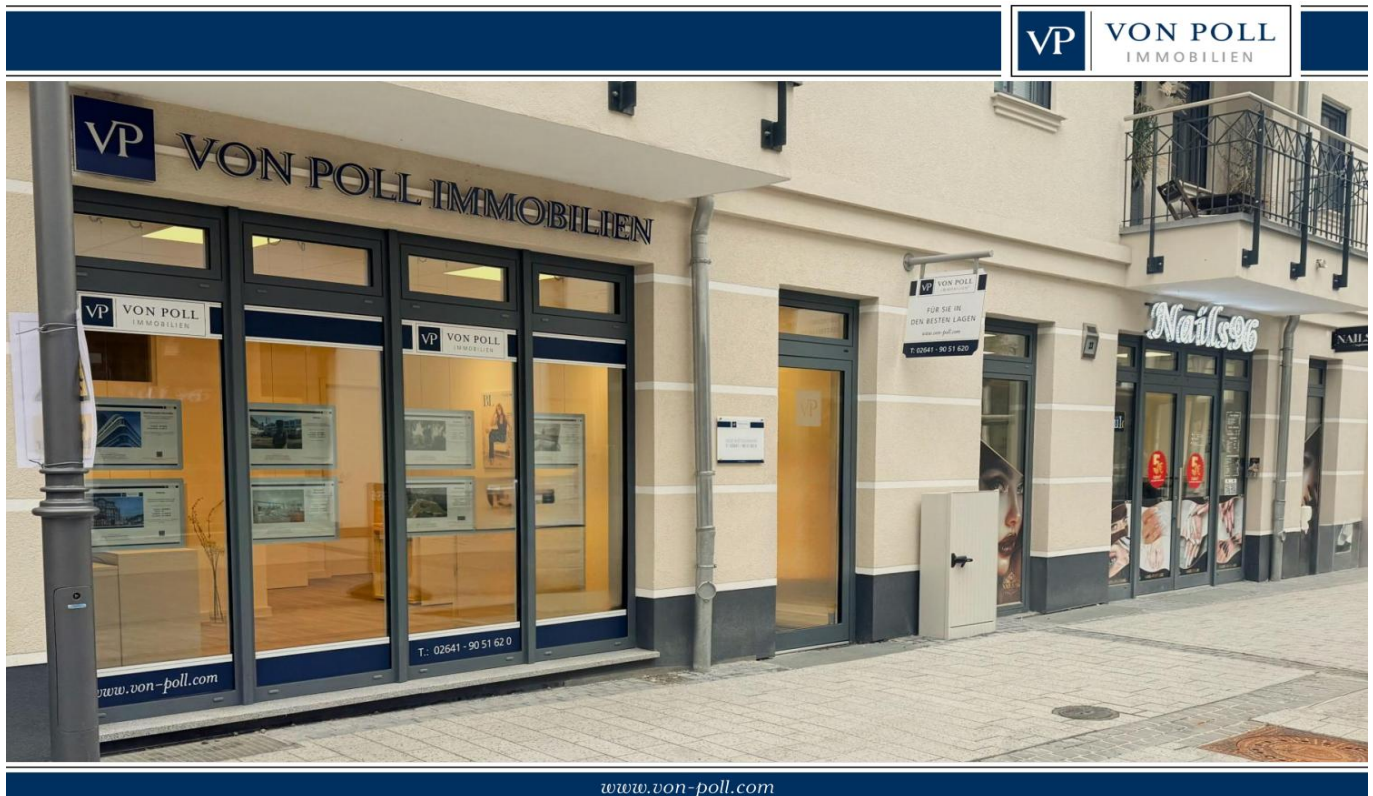


Bad Neuenahr-Ahrweiler

INVESTOR? **Prime location: Brand new and modern commercial unit with many possibilities**

Property ID: 25315015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 500.000 EUR

Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

At a glance

Property ID	25315015	Purchase Price	500.000 EUR
Year of construction	2016	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Total Space	ca. 232 m ²
		Modernisation / Refurbishment	2022
		Condition of property	Like new
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 232 m ²
		Rentable space	ca. 232 m ²

Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.11.2032	Final Energy Demand	64.60 kWh/m²a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



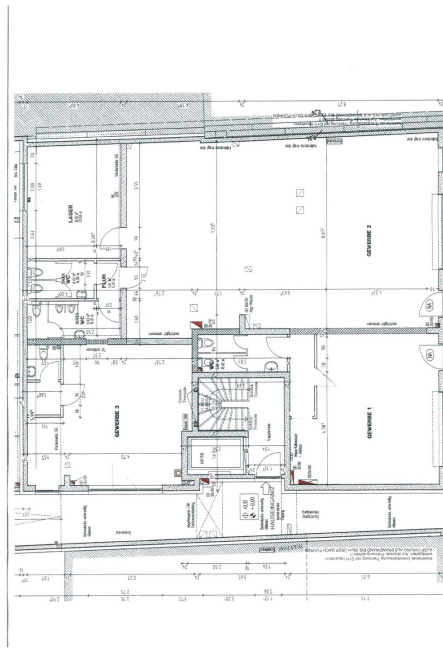
Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

The property



Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

A first impression

Welcome to a renovated commercial unit located in the heart of Bad Neuenahr-Ahrweiler's vibrant pedestrian zone. Following extensive renovations after the devastating floods of July 2021, this property is presented in pristine condition. Offering a generous 184 m² of space, this commercial unit features separate restrooms and a flexible storage room that can be used as a meeting room. The premises are ideally suited for offices or upscale retail and provide ample space for multiple workstations. An adjacent, smaller unit of approximately 48 m² is also available. In total, the property offers approximately 232 m² of space. Both units are currently leased, generating annual rental income of approximately €32,400.00. Built in 2016, the property boasts top-of-the-line features. Extensive renovations in 2022 ensure the highest standards and state-of-the-art, high-tech amenities. The central location of this commercial space guarantees excellent visibility in the bustling pedestrian zone. Here, you can benefit from high customer traffic and successfully showcase your products or services. The opportunity to aesthetically design the property, both inside and out, creates optimal conditions for your business success, or for you as an investor. Bad Neuenahr-Ahrweiler, a renowned spa town, attracts locals and tourists alike. The town offers an exclusive selection of shopping opportunities, gourmet restaurants, and high-quality leisure activities. The central location of this commercial unit offers you the unique opportunity to benefit from this exquisite infrastructure. We cordially invite you to view this exclusive commercial unit in person and experience the outstanding possibilities firsthand. Schedule an individual viewing appointment and explore the premises to gain an impression of this exclusive investment opportunity. We look forward to demonstrating the full potential of this property and are happy to answer any further questions you may have.

Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

All about the location

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtals. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Sport, Freizeit, Behörden, Kultur und Wellness. Viele fleißige Helfer arbeiten derzeit daran, dass Bad Neuenahr-Ahrweiler und das angrenzende Ahrtal sich bald wieder so wunderschön wie einst seinen Bewohnern und Besuchern präsentieren kann.

Die idyllische Stadt bietet außerdem hervorragende Verkehrsanbindungen in Richtung Köln/Bonn oder Koblenz durch seinen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn 61 sowie sehr gute Anschlüsse im öffentlichen Personennahverkehr mit Bahn und Bus.

Erleben Sie Lebensqualität und Wohlbefinden in einer Stadt mit allerbesten Infrastruktur - kurze Wege egal wohin, 1a Verkehrsanbindung zur A 61/ B9 - NONSTOP mit dem Zug von Bad Neuenahr mit der Ahrtalbahn nach Bonn/Hbf. - öffentliche Verkehrsmittel.

Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 64.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com