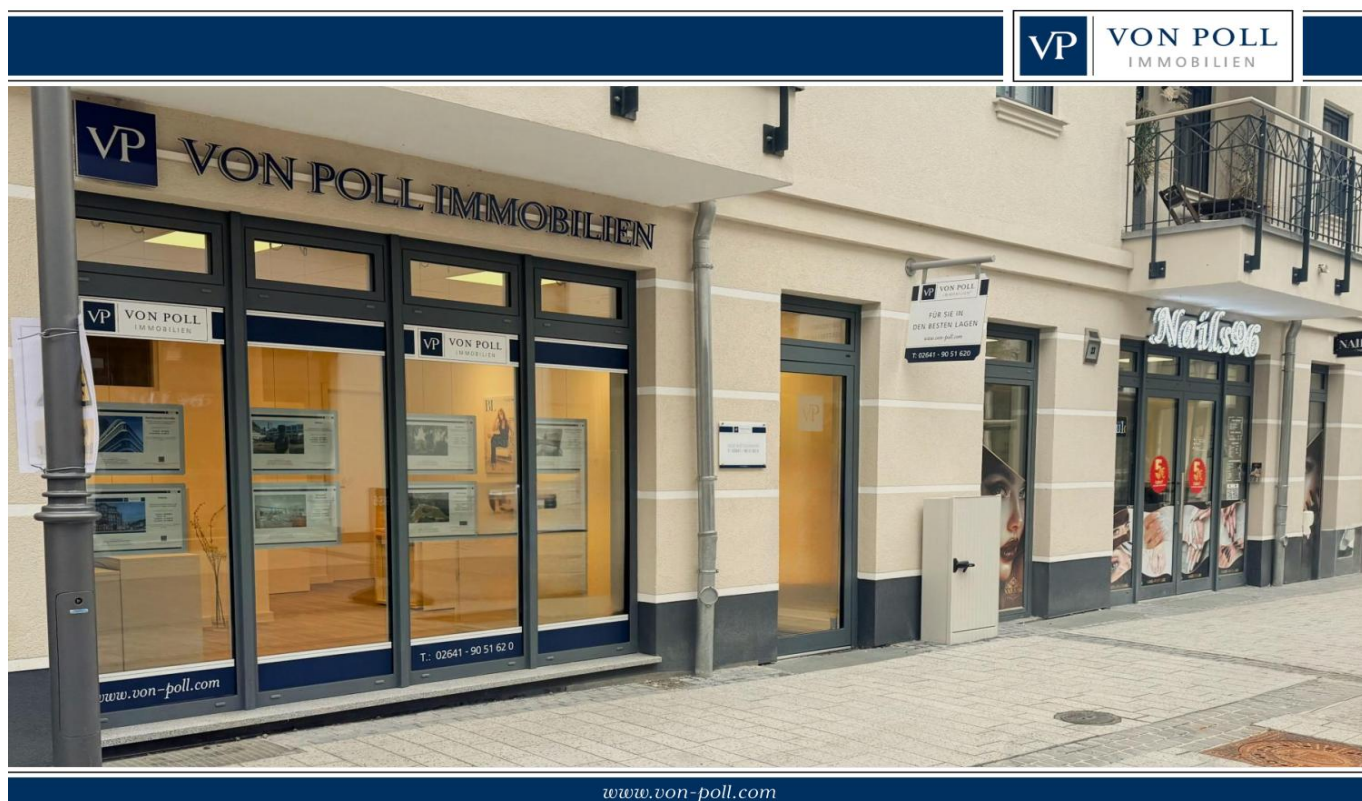


Bad Neuenahr-Ahrweiler

## ¿INVERSOR? \*\*Ubicación privilegiada: Local comercial nuevo y moderno con muchas posibilidades\*\*

Número de propiedad: 25315015



PRECIO DE COMPRA: 500.000 EUR

Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## De un vistazo

|                     |          |                                |                                                                           |
|---------------------|----------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25315015 | Precio de compra               | 500.000 EUR                                                               |
| Año de construcción | 2016     | Oficina/ despacho              | Espacio de oficinas                                                       |
|                     |          | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |          | Espacio total                  | ca. 232 m²                                                                |
|                     |          | Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
|                     |          | Estado de la propiedad         | como nuevo                                                                |
|                     |          | Método de construcción         | Sólido                                                                    |
|                     |          | Superficie comercial           | ca. 232 m²                                                                |
|                     |          | Superficie alquilable          | ca. 232 m²                                                                |

Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Tele       | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 03.11.2032 | Demanda de energía final                            | 64.60 kWh/m²a          |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2017                   |

Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propiedad



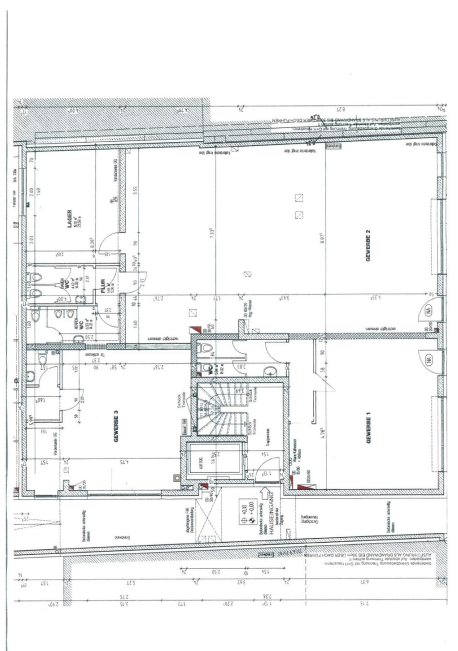
Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Una primera impresión

Bienvenido a un local comercial renovado, ubicado en el corazón de la vibrante zona peatonal de Bad Neuenahr-Ahrweiler. Tras una extensa renovación tras las devastadoras inundaciones de julio de 2021, esta propiedad se presenta en perfectas condiciones. Con una generosa superficie de 184 m<sup>2</sup>, este local comercial cuenta con baños independientes y un trastero versátil que puede utilizarse como sala de reuniones. El local es ideal para oficinas o comercios de lujo y ofrece amplio espacio para múltiples puestos de trabajo. También hay disponible un local adyacente más pequeño de aproximadamente 48 m<sup>2</sup>. En total, la propiedad ofrece aproximadamente 232 m<sup>2</sup> de espacio. Ambos locales están actualmente alquilados, generando unos ingresos anuales por alquiler de aproximadamente 32.400 €. Construida en 2016, la propiedad cuenta con instalaciones de alta gama. Las extensas renovaciones realizadas en 2022 garantizan los más altos estándares e instalaciones de última generación. La céntrica ubicación de este local comercial garantiza una excelente visibilidad en la concurrida zona peatonal. Aquí podrá beneficiarse de una alta afluencia de clientes y presentar con éxito sus productos o servicios. La oportunidad de diseñar la propiedad con un diseño estético, tanto interior como exterior, crea las condiciones óptimas para el éxito de su negocio o para usted como inversor. Bad Neuenahr-Ahrweiler, una reconocida ciudad balneario, atrae tanto a residentes como a turistas. La ciudad ofrece una exclusiva selección de tiendas, restaurantes gourmet y actividades de ocio de alta calidad. La céntrica ubicación de este local comercial le ofrece la oportunidad única de beneficiarse de esta exquisita infraestructura. Le invitamos cordialmente a visitar este exclusivo local comercial en persona y a experimentar de primera mano sus excepcionales posibilidades. Programe una visita individual y explore las instalaciones para conocer esta exclusiva oportunidad de inversión. Esperamos mostrarle todo el potencial de esta propiedad y estaremos encantados de responder a cualquier pregunta que pueda tener.

Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 64.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)