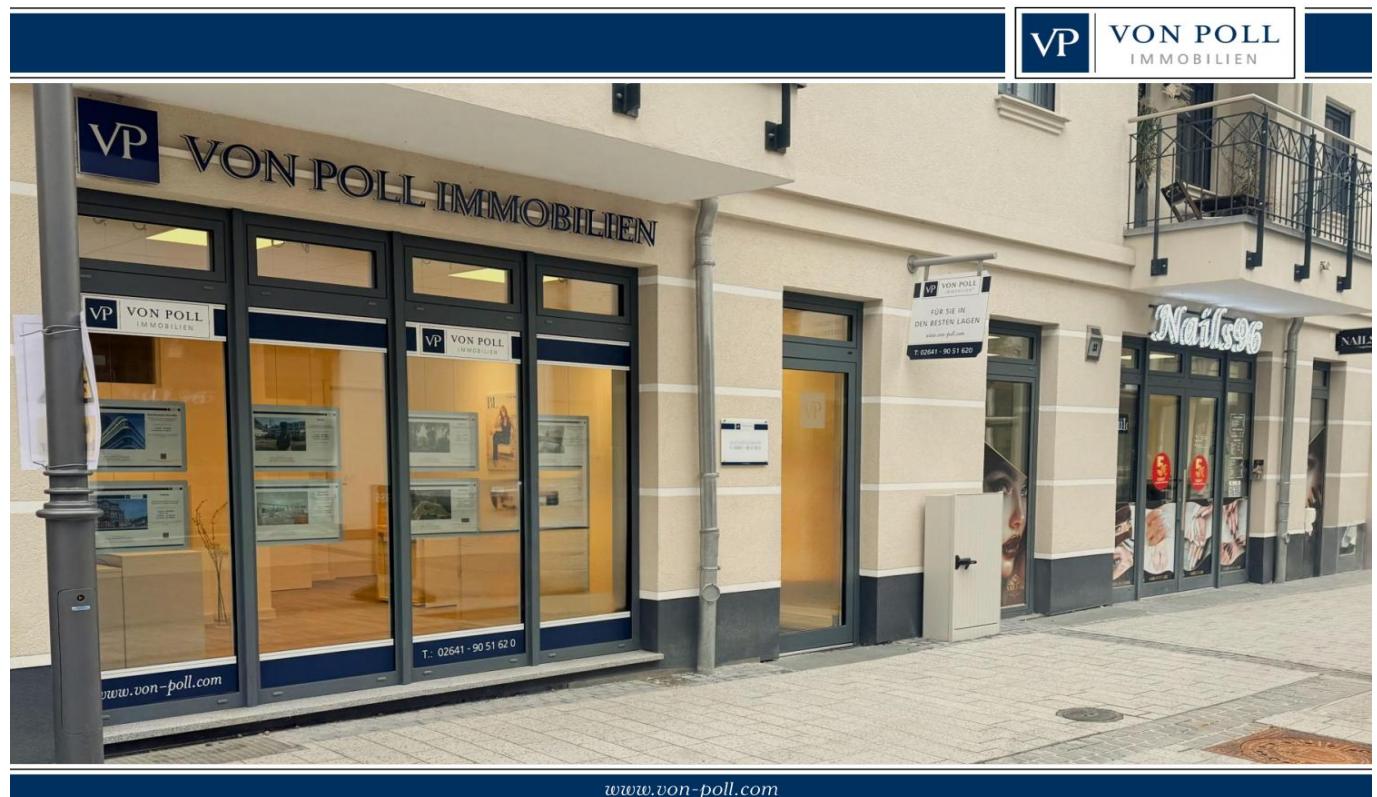


Bad Neuenahr-Ahrweiler

INVESTISSEUR ? **Emplacement de choix : local commercial neuf et moderne offrant de nombreuses possibilités**

CODE DU BIEN: 25315015



PRIX D'ACHAT: 500.000 EUR

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25315015	Prix d'achat	500.000 EUR
Année de construction	2016	Office/Professional practice	Espace de bureau
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 232 m ²
		Modernisation / Rénovation	2022
		État de la propriété	Excellent Etat
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 232 m ²
		Espace locatif	ca. 232 m ²

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2032	Consommation d'énergie	64.60 kWh/m ² a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété



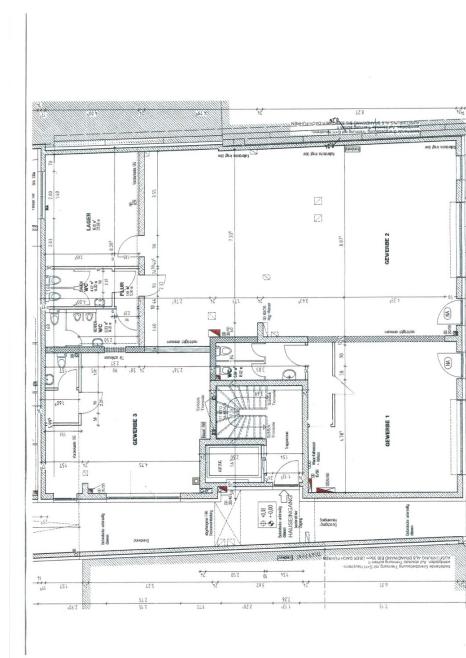
CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété



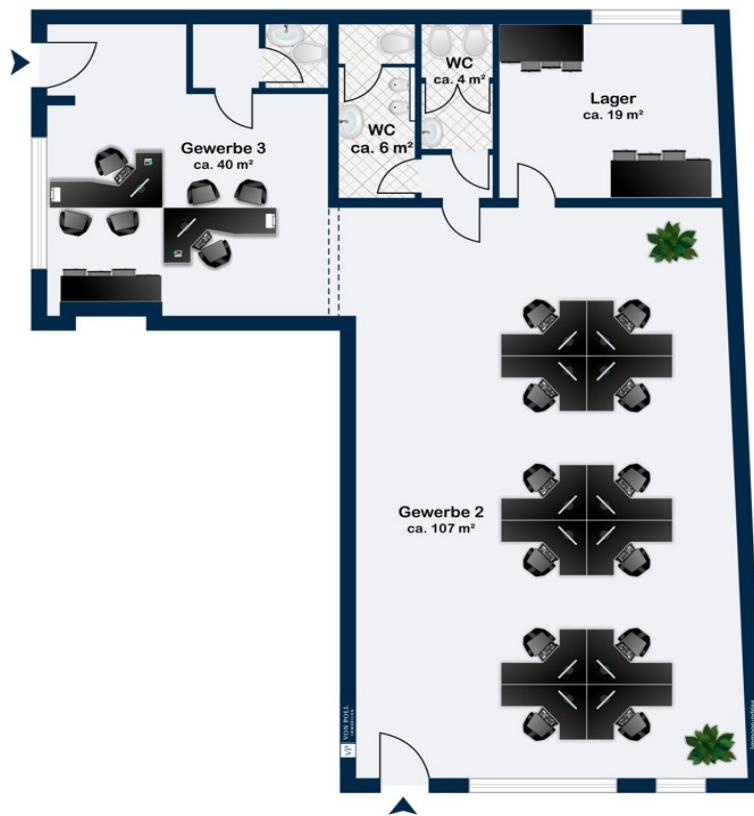
CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Une première impression

Bienvenue dans ce local commercial entièrement rénové, situé en plein cœur de la zone piétonne animée de Bad Neuenahr-Ahrweiler. Suite à d'importants travaux de rénovation après les inondations dévastatrices de juillet 2021, ce bien est présenté en parfait état. Offrant une surface généreuse de 184 m², ce local commercial comprend des sanitaires séparés et un espace de stockage modulable pouvant servir de salle de réunion. Idéal pour des bureaux ou un commerce haut de gamme, il offre un espace suffisant pour plusieurs postes de travail. Un local adjacent plus petit, d'environ 48 m², est également disponible. Au total, le bien offre une surface d'environ 232 m². Les deux locaux sont actuellement loués, générant un revenu locatif annuel d'environ 32 400 €. Construit en 2016, le bien bénéficie de prestations haut de gamme. D'importants travaux de rénovation en 2022 garantissent des standards de qualité élevés et des équipements high-tech de pointe. L'emplacement central de cet espace commercial assure une excellente visibilité dans la zone piétonne très fréquentée. Ici, vous bénéficiez d'un fort passage client et pourrez mettre en valeur vos produits ou services. La possibilité d'aménager l'espace avec goût, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, crée des conditions optimales pour la réussite de votre entreprise, ou pour votre investissement. Bad Neuenahr-Ahrweiler, ville thermale réputée, attire aussi bien les locaux que les touristes. La ville offre un choix exclusif de boutiques, de restaurants gastronomiques et d'activités de loisirs de grande qualité. L'emplacement central de ce local commercial vous offre l'opportunité unique de profiter de cette infrastructure exceptionnelle. Nous vous invitons cordialement à visiter ce local commercial exclusif et à découvrir par vous-même son potentiel remarquable. Prenez rendez-vous pour une visite personnalisée et explorez les lieux afin de vous faire une idée de cette opportunité d'investissement unique. Nous serons ravis de vous présenter tout le potentiel de ce bien et de répondre à toutes vos questions.

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tout sur l'emplacement

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 allerbester 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.

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com