

Bad Kreuznach

Geschäftshaus in traditionsreicher Einkaufslage mit Ausbaureserve

Αριθμός ακινήτου: 26416026



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 389.000 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 85 m²

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?? ??? ??????

???????? ?????????	26416026
????????	6
???? ?????????	1933

???? ??????	389.000 EUR
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 127 m ²
???? ?????????	2018
???????????????? ?????	ca. 107 m ²
???????? ??????	ca. 127 m ²
???????????? ??????	ca. 127 m ²

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?????????? ???? ?????

???? ?????	?????	????????????	BEDARF
????????	08.09.2036	????????	
????????????????		???? ?????	1933
???		?????? ??	
		????????	
		????????	

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?? ???????

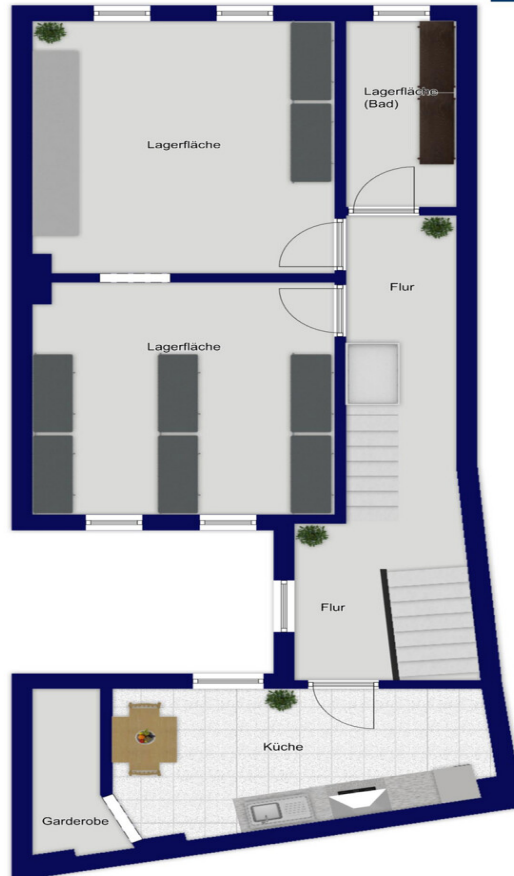


Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

??????



Maßstabplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Skizzenplan, nicht maßstablich

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

??? ????? ????????

Dieses Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Bad Kreuznach und bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 127 m² attraktive Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistung oder eine kombinierte Nutzung aus Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen.

Herzstück der Immobilie ist die offen gestaltete Laden-, Kunden- und Bürofläche im Erdgeschoss mit ca. 48 m². Die großzügige Schaufensterfront sorgt für eine gute Sichtbarkeit und ermöglicht eine ansprechende Waren- oder Unternehmenspräsentation. Ein Klimagerät gewährleistet hier auch an warmen Tagen angenehme Raumtemperaturen. Direkt angrenzende Lager-, Sanitär- und Verkehrsflächen unterstützen einen funktionalen Geschäftsablauf.

Im Obergeschoss stehen weitere Lagerflächen sowie eine Küche mit Aufenthaltsbereich zur Verfügung. Ein zusätzlicher Raum wurde bereits für den Ausbau eines Badezimmers vorbereitet. Die darüberliegenden Flächen eröffnen weitere Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere als zusätzliche Lager- oder Abstellflächen. Aufgrund der dort teilweise begrenzten Raumhöhe eignen sie sich nicht als reguläre Aufenthaltsräume.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Elektrik im Jahr 2013, der Einbau einer Gastherme im Jahr 2017, die Erneuerung der Schaufensteranlage mit Aluminiumrahmen und Wärmeschutzverglasung im Jahr 2013 sowie Reparaturen am Dach im Jahr 2019.

Das genaue Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht dokumentiert. Der überwiegende Gebäudeteil wurde jedoch 1933 in Form eines Anbaus errichtet.

Die Immobilie verbindet eine traditionsreiche innerstädtische Geschäftslage mit einem flexibel nutzbaren Flächenangebot und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

????????????? ??? ????????

- offen gestaltete Laden-, Kunden- und Bürofläche
- ca. 48 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- ca. 44 m² Lagerfläche
- Klimagerät im EG
- großzügige Schaufensteranlage
- Aluminium-Schaufenster mit Wärmeschutzverglasung, erneuert 2018
- überwiegend zweifach verglaste Kunststofffenster, ca. 1999/2000
- Gastherme aus dem Jahr 2017
- Elektrik teilweise erneuert 2013
- Küche mit Aufenthaltsbereich im Obergeschoss
- Sanitärbereich im Erdgeschoss
- weiterer Raum für den Ausbau eines Badezimmers vorbereitet
- zusätzliche Lager- und Ausbaureserve in den oberen Geschossen
- unterschiedliche Bodenbeläge, darunter Dielen, Fliesen, Laminat, PVC und Teppichboden

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in der Kreuzstraße und damit in zentraler Innenstadtlage von Bad Kreuznach. Die Straße zählt zu den traditionsreichen Einkaufsadressen der Stadt und ist Teil des gewachsenen innerstädtischen Geschäftsbereichs.

Das direkte Umfeld ist von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen, gastronomischen Angeboten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs geprägt. Die zentrale Lage innerhalb der Fußgängerzone sorgt für eine gute Erreichbarkeit und bietet attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Der Kornmarkt, die Mannheimer Straße sowie weitere zentrale Bereiche der Bad Kreuznacher Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Auch an den öffentlichen Personennahverkehr ist die Lage gut angebunden. Der Bahnhof Bad Kreuznach ermöglicht regionale und überregionale Verbindungen.

Über die umliegenden Bundesstraßen sowie die Autobahn A 61 bestehen zudem gute Verkehrsanbindungen in Richtung Mainz, Bingen, Koblenz und in das Rhein-Main-Gebiet.

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Αριθμός ακινήτου: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com