Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Vielseitige Bürofläche in zentraler Lage – Historisches Ambiente inklusive!

??????? ????????: 23315031

???? ????????: 910 EUR • ???????: 3

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ??? ?????

??????? ????????	23315031
????? ??????	????? Mansard
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	3
???? ??????????	1985
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 60 EUR (?????????)

??????? / ?????????????? ????????	????? ????????
?????????	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
???????? ??????	ca. 91 m²
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

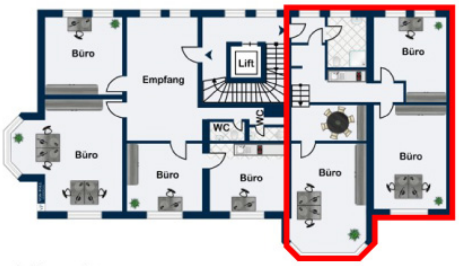
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	29.01.2029
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	120.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

?? ???????

WE 23
91.05 m²



1. Obergeschoss

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

Willkommen im "Rheinischen Hof" – einem geschichtsträchtigen Juwel im Herzen von Bad Neuenahr-Ahrweiler! Tauchen Sie ein in die Einzigartigkeit dieser exquisiten Bürofläche, die sich in einem der ältesten und einst größten Hotels der Stadt befindet, dessen Ursprünge bis in die 1950er Jahre zurückreichen. Dieses historische Gebäude, das während des Zweiten Weltkriegs und danach als Wohn- und Bürokomplex diente, wurde in den 1980er Jahren mit liebevoller Hingabe restauriert, wobei die majestätische Fassade bewahrt wurde. Heute präsentiert es sich als ein moderner Komplex mit modernen Eigentumswohnungen, sowie Büro- und Geschäftsräumen in bester Lage. Derzeit steht ein Abschnitt dieses geschichtsträchtigen Gebäudes zur Vermietung: eine Bürofläche von ca. 91 m², bestehend aus drei beeindruckenden Räumen und einem zusätzlichem Kellerraum. Optional kann ein Tiefgaragenplatz in Höhe von mtl. 60,00€ hinzu gemietet werden. Diese exklusive Lage bietet kleinen und mittelständischen Unternehmen eine herausragende Gelegenheit. Die zentrale Anbindung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die großzügige Gestaltung machen dieses Angebot zu einer exklusiven Chance für anspruchsvolle Geschäftsräume. Erleben Sie die perfekte Symbiose aus historischem Flair und modernem Komfort – vereinbaren Sie noch heute einen exklusiven Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Büroareal inspirieren. Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Visionen in einem historisch bedeutenden Umfeld!

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

- Gewerbeeinheit Nr. 23 im 1. OG mit ca. 91m² mit Kellerraum
- Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie des Kellergeschosses, die Fertigstellung soll zum Frühjahr 2024 erfolgen (Verzögerungen vorbehalten)
- Neuer Aufzug Juli / 2023
- Neuer Fernwärme-Anschlus
- Miete Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis in Höhe von mtl. 60,00€

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

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.

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 23315031 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

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

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com