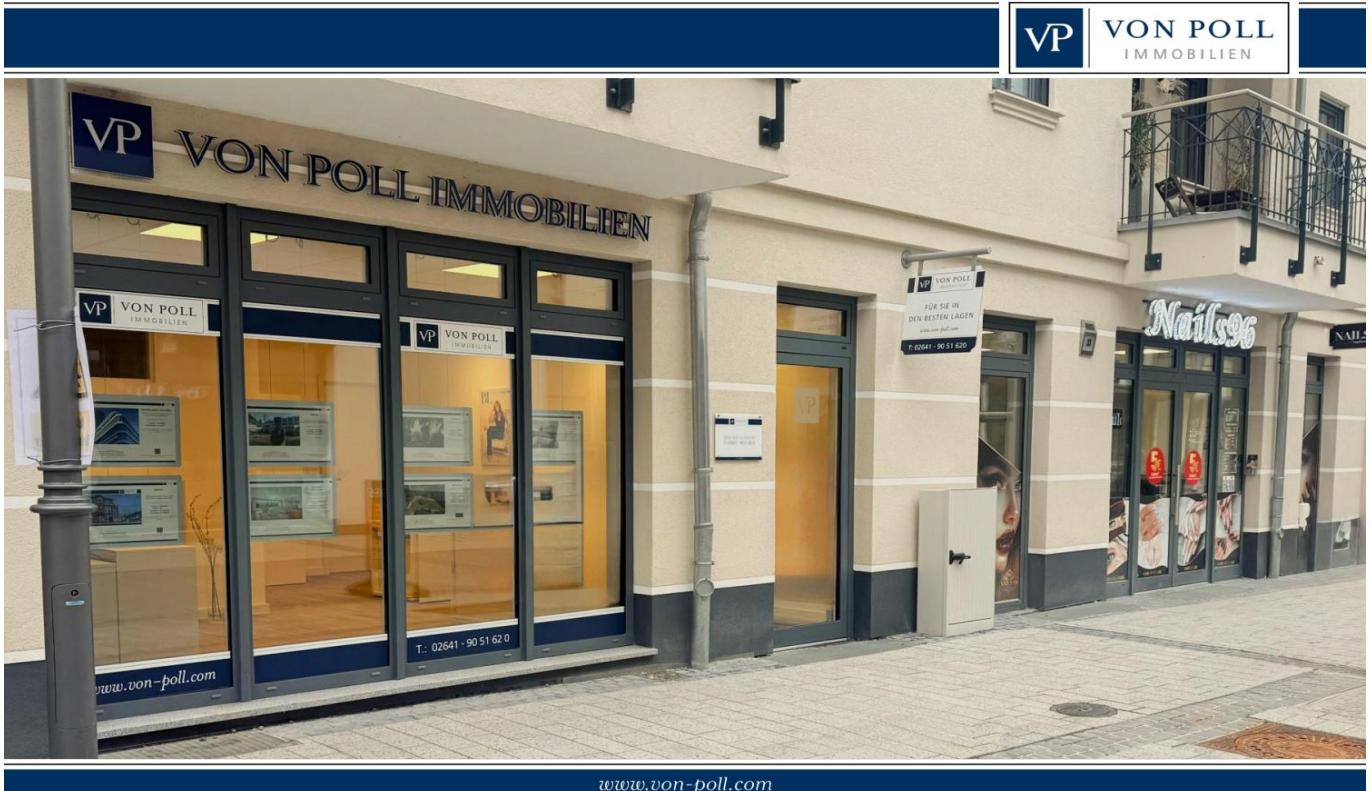


Bad Neuenahr-Ahrweiler

## INVESTOR? \*\*Top-Lage: Neuwertige und moderne Gewerbeeinheit mit vielen Möglichkeiten\*\*

???????? ?????: 25315015



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

???? ?????: 500.000 EUR

???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

????????? ??????????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25315015	????? ???????	500.000 EUR
????? ????????????	2016	?????? /	????? ??????????
		???????????????	
		???????????	
		???????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ???????	ca. 232 m <sup>2</sup>
		????? ??????????????	2022
		???????????	???????
		????????????? ???????	ca. 232 m <sup>2</sup>
		???????????????	ca. 232 m <sup>2</sup>
		???????	

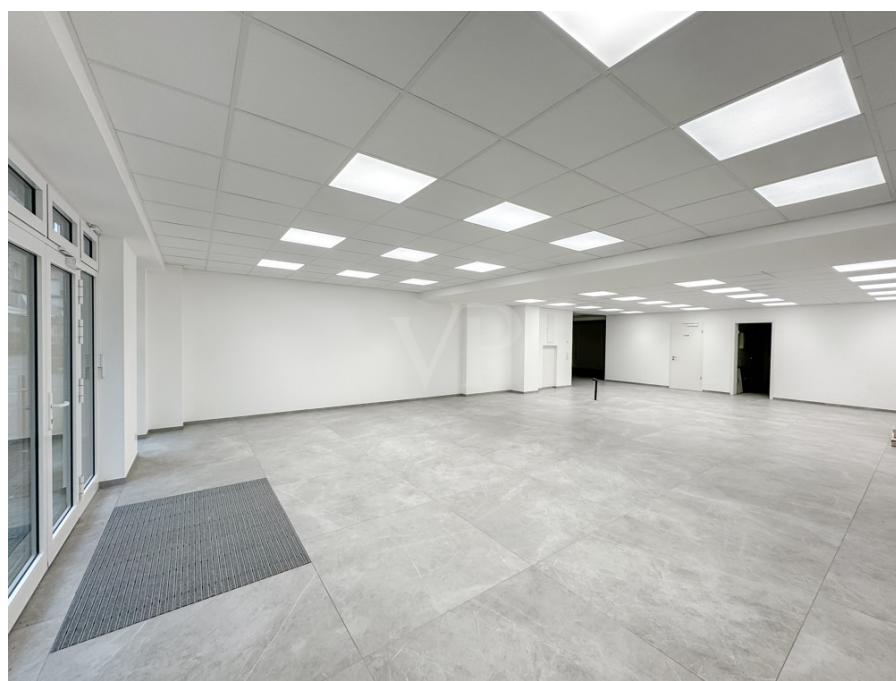
????????? ??????????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
?????????????	03.11.2032	?????????	64.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????		?????????	
?????? ???		?????????	B
		?????????????	
		?????????????	
		?????????????	
		?????????????	2017
		???????????????	
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

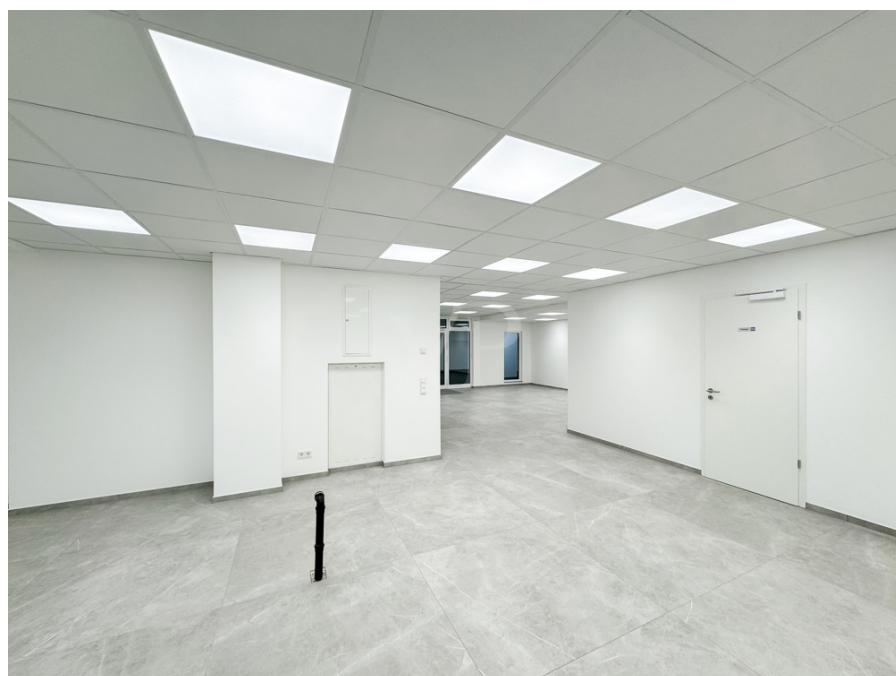
???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

?? ??????



???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

?? ???????



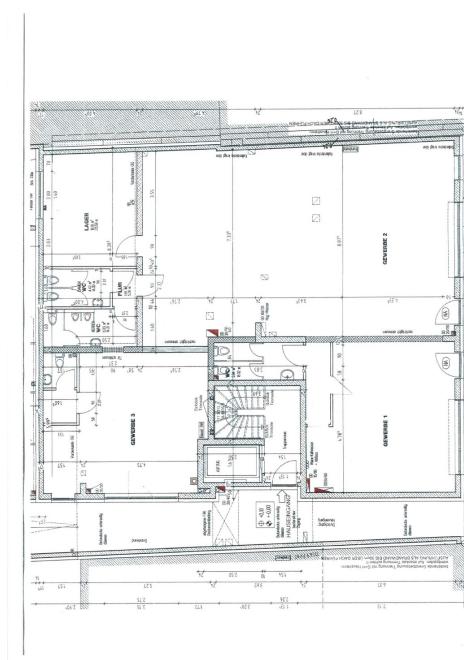
???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

?? ???????



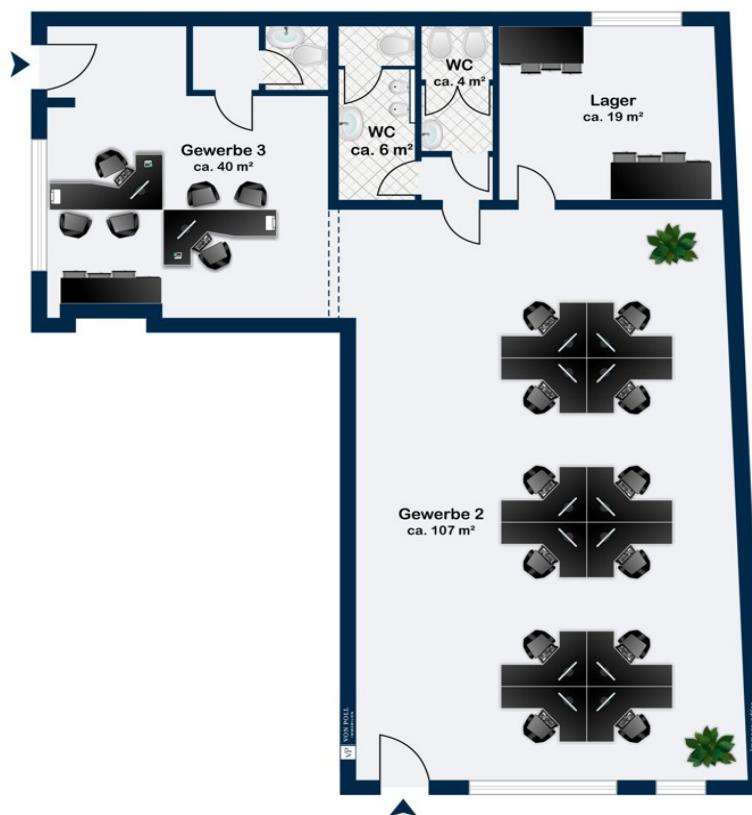
???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

?? ??????



????????? ??????????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ???? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## ??? ????

Willkommen in einer sanierten Gewerbeeinheit direkt im Herzen der lebendigen Fußgängerzone von Bad Neuenahr-Ahrweiler. Nach einer umfassenden Sanierung im Anschluss an die Flutkatastrophe im Juli 2021 präsentiert sich diese Immobilie in einem Zustand höchster Qualität.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 184 m<sup>2</sup> bietet diese Gewerbeeinheit nicht nur separate Toilettenräume, sondern auch einen flexibel gestaltbaren Abstellraum, der als Besprechungsraum dienen kann. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Büros oder den gehobenen Einzelhandel und bieten ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze. Zusätzlich ist nebenan eine kleinere Einheit mit einer Fläche von ca. 48 m<sup>2</sup>. Zusammengefasst handelt es sich hier um eine Gesamtfläche von ca. 232 m<sup>2</sup>.

Beide Einheiten sind vermietet und die Mieteinnahmen betragen aktuell ca. 32.400,00 € p.a.

Die Immobilie besticht durch erstklassige Ausstattung und wurde im Jahr 2016 erbaut. Eine umfangreiche Sanierung im Jahr 2022 garantieren höchste Standards und zeitgemäße Hightech-Ausstattung.

Die zentrale Lage dieser Gewerbefläche gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit in der belebten Fußgängerzone. Hier können Sie von einer exklusiven Kundenfrequenz profitieren und Ihre Produkte oder Dienstleistungen erfolgreich präsentieren. Die Möglichkeit, das Gewerbeobjekt sowohl nach innen als auch nach außen ästhetisch zu gestalten, schafft optimale Voraussetzungen für Ihren geschäftlichen Erfolg oder Sie sehen es als Investor.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, als renommierter Kur- und Badeort bekannt, zieht Einheimische und Touristen gleichermaßen an. Die Stadt bietet eine exklusive Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gourmetrestaurants und hochwertigen Freizeitaktivitäten. Die zentrale Lage dieser Gewerbeeinheit eröffnet Ihnen die einzigartige Chance, von dieser exquisiten Infrastruktur zu profitieren.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, diese exklusive Gewerbeeinheit persönlich zu besichtigen und sich von den herausragenden Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen. Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Räumlichkeiten, um einen Eindruck von dieser exklusiven Investmentmöglichkeit zu



VON POLL  
REAL ESTATE

gewinnen. Wir freuen uns darauf, Ihnen das volle Potenzial dieser Immobilie näherzubringen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung.

???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

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.

???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

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

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)

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

---

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