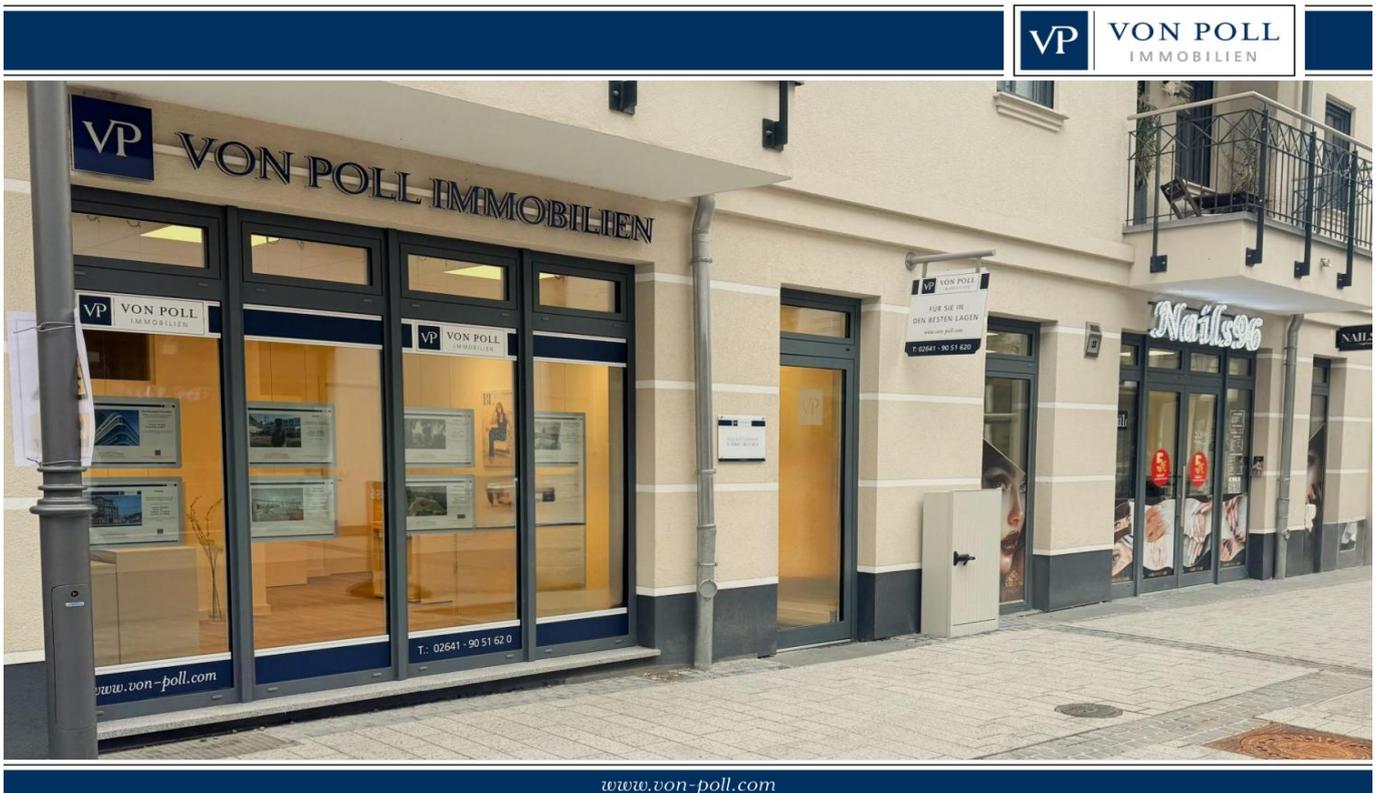


Bad Neuenahr-Ahrweiler

# BEFEKTETO? \*\*Kiváló helyszín: Vadonatúj és modern üzlethelyiség számos lehetőséggel\*\*

VP azonosító: 25315015



VÉTELÁR: 500.000 EUR

VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Áttekintés

VP azonosító	25315015	Vételár	500.000 EUR
Építés éve	2016	Iroda/rendel?	Irodafelület
		Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Teljes terület	ca. 232 m <sup>2</sup>
		Modernizálás / felújítás	2022
		Az ingatlan állapota	Újszeru
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 232 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 232 m <sup>2</sup>

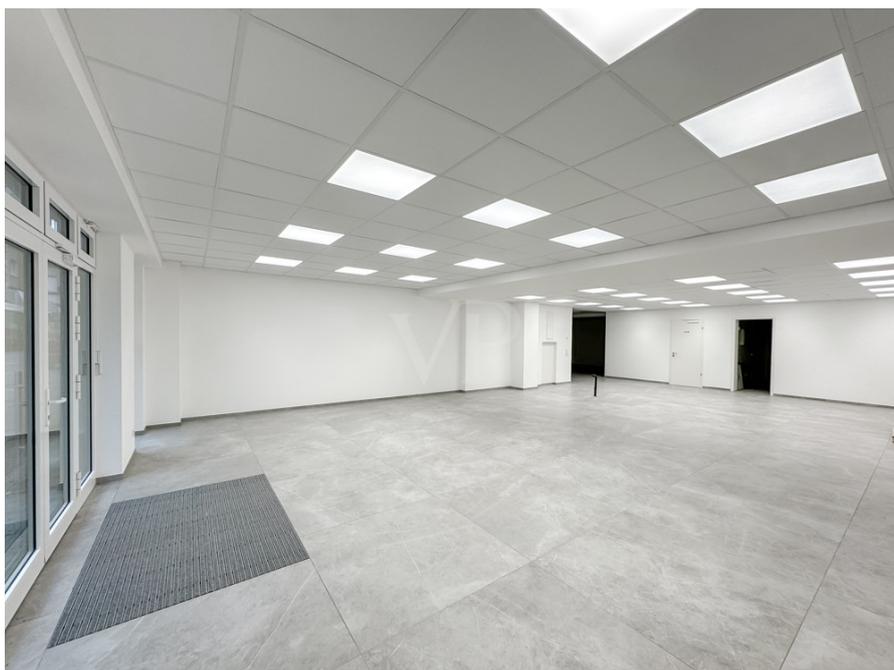
VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	03.11.2032	Teljes energiaigény	64.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Az ingatlan



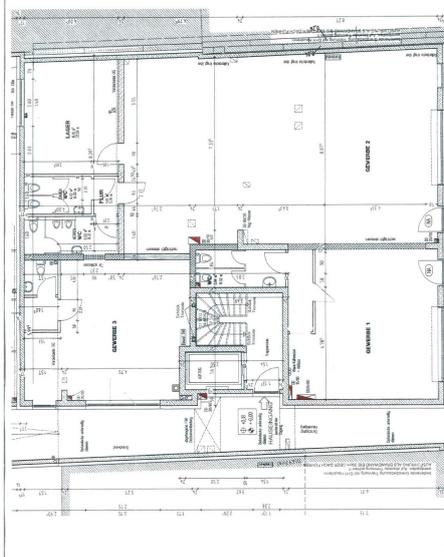
VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Az első benyomás

Üdvözljük a felújított üzlethelyiségben, Bad Neuenahr-Ahrweiler nyüzsgo gyalogosövezetének szívében. A 2021. júliusi pusztító áradások utáni átfogó felújításokat követően ez az ingatlan makulátlan állapotban van. A nagyvonalú, 184 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség különálló mosdókkal és egy rugalmasan alakítható tárolóhelyiséggel rendelkezik, amely tárgyalóteremként is használható. A helyiség ideális irodák vagy igényes üzletek számára, és bőséges helyet biztosít több munkaállomás számára. Egy szomszédos, kisebb, körülbelül 48 m<sup>2</sup>-es egység is bérelhető. Az ingatlan összesen körülbelül 232 m<sup>2</sup>-es területet kínál. Mindkét egység jelenleg bérebe van adva, éves bérleti bevételük körülbelül 32 400,00 euró. A 2016-ban épült ingatlan csúcskategóriás felszereltséggel büszkélkedhet. A 2022-ben elvégzett átfogó felújítások biztosítják a legmagasabb színvonalat és a legmodernebb, high-tech szolgáltatásokat. Az üzlethelyiség központi elhelyezkedése kiváló láthatóságot garantál a nyüzsgo gyalogosövezetben. Itt kihasználhatja a nagy ügyfélforgalmat, és sikeresen bemutathatja termékeit vagy szolgáltatásait. Az ingatlan esztétikus kialakításának lehetősége, mind belül, mind kívül, optimális feltételeket teremt az Ön üzleti sikeréhez, vagy Önnek, mint befektetőnek. Bad Neuenahr-Ahrweiler, egy neves fürdőváros, vonzza a helyieket és a turistákat egyaránt. A város exkluzív vásárlási lehetőségeket, ínycsikméló éttermeket és magas színvonalú szabadidős tevékenységeket kínál. Ennek a kereskedelmi egységnek a központi elhelyezkedése egyedülálló lehetőséget kínál Önnek, hogy kihasználja ezt a kiváló infrastruktúrát. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy személyesen is megtekintse ezt az exkluzív kereskedelmi egységet, és első kézből tapasztalja meg a kiemelkedő lehetőségeket. Egyeztessen egyéni megtekintési időpontot, és fedezze fel a területet, hogy benyomást szerezzen arról az exkluzív befektetési lehetőségről. Alig várjuk, hogy bemutassuk az ingatlanban rejlő teljes potenciált, és örömmel válaszolunk további kérdéseire.

**VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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