

Bad Kreuznach

Geschäftshaus in traditionsreicher Einkaufslage mit Ausbaureserve

Codice oggetto: 26416026



PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 85 m²

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26416026
Vani	6
Anno di costruzione	1933

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Commercio al dettaglio	Locale commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 127 m ²
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 107 m ²
Superficie commerciale	ca. 127 m ²
Superficie affittabile	ca. 127 m ²

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2036

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà

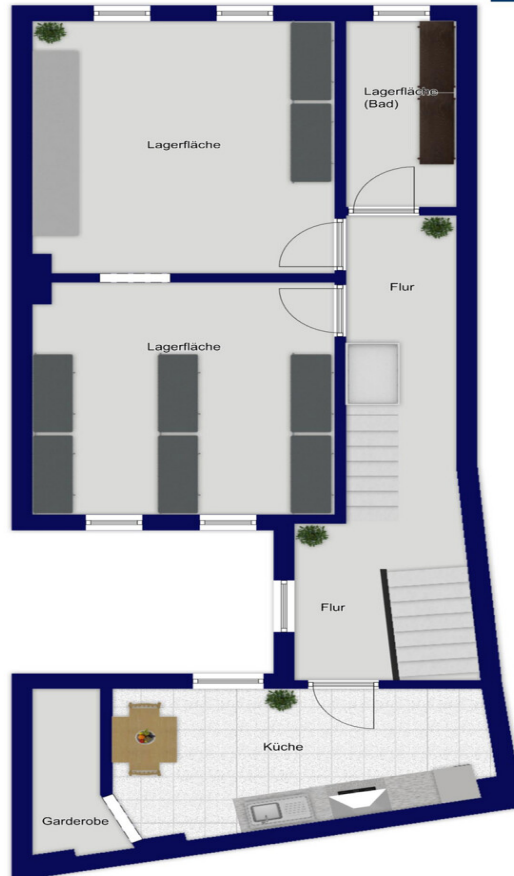


Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

Planimetrie



Wegweizerplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26416026 - 55543 Bad Kreuznach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com